

**JUZGADO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA
TECATE, BAJA CALIFORNIA.**

**TECATE, BAJA CALIFORNIA, A TREINTA Y UNO DE ENERO
DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.**

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

RESULTANDOS:

1.- Que por escrito presentado con fecha doce de octubre del año dos mil veintiuno y el diverso de fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil veintiuno (foja 23), compareció ante este H. Juzgado [REDACTED] demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a la [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

"A.- Que por sentencia judicial se declare al suscrito propietario desde el 10 de marzo del año 2009, en virtud de haber operado a su favor la prescripción adquisitiva, respecto del inmueble identificado como:

Fracción de terreno con superficie de [REDACTED]

[REDACTED] y que forma parte o se encuentra comprendido dentro de la Fracción A del predio Rustico denominado [REDACTED]

B.- La cancelación parcial de la partida número [REDACTED]

C.- La inscripción de la sentencia definitiva que se pronuncie en el presente juicio, una vez que cause ejecutoria, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.

D.- La inmatriculación a favor del actor del inmueble materia del presente ante la Dirección de Catastro Municipal de Tecate."

Manifestó como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuesta, ello por auto de fecha treinta de noviembre del año dos mil veintiuno (foja 24-25), se ordenó el emplazamiento de la parte demandada por conducto del Secretario Actuario de la adscripción, circunstancia que se verifico por conducto del apoderado legal de la pasivo procesal, como se puede constatar en diligencia actuarial visible a fojas 42, por lo que mediante escrito presentado en fecha ocho de febrero del año dos mil veintidós, compareció el apoderado legal en cita dando contestación a la demanda y allanándose a la misma, acreditando su personalidad en base a las documentales visibles a fojas 47-54; escrito que fue debidamente ratificado ante esta presencia judicial, en fecha trece de mayo del año dos mil veintidós (foja 58), por lo que mediante proveído dictado el día ocho de julio del año dos mil veintidós, se tuvo formalmente fijada la Litis, ordenándose la apertura de una dilación probatoria, para ambas partes (fojas 65-66), en el cual sólo la actora ofreció las de su intención (fojas 68-72), mismas que se admitieron y después se desahogaron en audiencia de ley de fecha veintitrés de enero del año dos mil veintitrés, en donde una vez desahogado el caudal probatorio, se pasó a la etapa de alegatos, en donde únicamente la parte actora alego lo que a su derecho convino y no así la parte demandada por no haber comparecido a la audiencia y finalmente se citó a las partes para oír sentencia definitiva 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.- Entonces, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales citados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la siguiente jurisprudencia que se comparte, con número de registro digital 2007621, de la décima época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto:

DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.

*Si bien los artículos **1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, así como el diverso **25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos**, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.*

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastacio Zaragoza Rojas y otros. 5 de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 4066/2013. José Luis Sánchez Carreón. 22 de enero de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Enrique Sumuano Cancino.

Amparo directo en revisión 1168/2014. Chileros, S. de P.R. de R.L. 14 de mayo de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Antonio Medina Gaona.

Amparo directo en revisión 1769/2014. María Remedios Díaz Oliva. 13 de agosto de

2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretario: Aurelio Damián Magaña.

Amparo directo en revisión 2278/2014. TV Azteca, S.A.B. de C.V. 27 de agosto de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretaria: Georgina Laso de la Vega Romero.

Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

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

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica procesal quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrió el enjuiciado y que la vía procesal seleccionada por el demandante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de 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, no obstante la rebeldía decretada al demandado.- Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.

Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una calidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutivos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 127/89. Rafael Teyssier Flores y otro. 23 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 539/91. Alfonso Hernández Valdez. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y Servicios Ecológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero Sánchez y otro. 8 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE.- Son aplicables al caso en estudio, los artículos **797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144** del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: **"Artículo 797.-** *Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.*"... **"Artículo 1122.-** *Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.*"... **"Artículo 1123.-** *La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.*"... **"Artículo 1138.-** *La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.*"... **"Artículo 1139.-** *Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.*"... **"Artículo 1143.-** *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede*

*promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.” y “...**Artículo 1144.-** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.”*

De lo expuesto en el párrafo precedente se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva **de buena fe** son los siguientes: **A).**- Que quien la ejercite acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que se funda; **B).**- Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de cinco años. Al respecto se invocan cómo aplicable 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 usucapición ya que éste debe ser acreditado plenamente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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

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

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

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

V.- La parte accionante durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción emitido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, así como un plano o levantamiento topográfico, respecto de los inmuebles litigiosos, visibles a fojas 20-21 y 18, por su orden, los que no fueron objetados por la parte demandada, por tal razón son del valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328, 330, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil. De igual forma corre glosado a los autos CONSTANCIA CATASTRAL emitida por la Directora de Administración Urbana, de echa primero de diciembre del 2022, visible a foja 81 de actuaciones, donde se establece que la fracción de terreno con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, si forma parte de la fracción del predio rustico denominado Santa Teresa, ubicado en el municipio de Tecate, Baja California, con la clave catastral [REDACTED]

[REDACTED], de sección civil, de fecha 26 de julio de 1999; documental pública que al no haber sido impugnada en cuanto a su autenticidad y exactitud, por la contraria, merece valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles. Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que **se**

ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir, y que es el mismo que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de la parte demandada en la Oficina Registradora Local, lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hacen referencia en el Certificado de Inscripción y en el plano exhibido.

VI.- En su ocurso inicial el demandante afirma que la causa generadora de la posesión que tiene sobre el bien inmueble materia de la litis, consiste en lo siguiente:

"1.- En fecha 10 de marzo del año 2009, el suscrito [REDACTED] como comprador, celebre contrato de COMPRAVENTA de contado con la Sra. [REDACTED] en calidad de vendedora, representada por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED], respecto de la fracción de terreno rustico con superficie de [REDACTED] ubicada en el Rancho [REDACTED] y que forma parte o se encuentra comprendido dentro de la Fracción A del predio Rustico denominado [REDACTED]..."

2.- Tal y como se precisa en la cláusula segunda del referido contrato de compraventa, el suscrito pague en su totalidad el precio pactado a la vendedora, quien lo recibió por conducto de su apoderado a entera satisfacción, sirviendo el contrato de marras como el recibo más amplio que en derecho proceda..."

De lo antes transcrito se advierte que la actora invoca como causa generadora, que **en fecha 10 de marzo del 2005**, celebros contrato privado de compraventa por escrito con el C. [REDACTED] por conducto de su apoderado legal, respecto del inmueble que se identifica en el contrato en mención concretamente en la [REDACTED] por conducto de su Apoderado Legal el C. [REDACTED], vende cede y traspasa real y definitivamente a favor del C. [REDACTED], quien compra para sí, una fracción de terreno rustico con superficie de [REDACTED] ubicada en el rancho denominado Santa Teresa localizado en esta municipalidad de Tecate, Baja California, marcada con la clave catastral No 4-TS-04-025 y que forma parte o está comprendido dentro de la Fracción A del predio rustico denominado

...". Siendo que tal instrumento no fue objetado por el pasivo procesal en cuanto a su autenticidad, alcance o valor probatorio, entonces el suscrito juzgador, le otorga el valor probatorio en los términos del artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.- Por ende, tal instrumento privado de **COMPRAVENTA** es suficiente para justificar el primer elemento de la acción de usucapión ejercitada, **acreditándose así el primer elemento de la acción deducida en autos.**- Resulta aplicable el siguiente precedente judicial que a la letra dice:

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 Epoca. Tomo XIV, Noviembre de 2001. Pág. 11. **Tesis de Jurisprudencia.**

Concatenada con la confesión expresa de la parte demandada formulada al momento de contestar la demanda, donde manifestó:

“... vengo a allanarme de manera total a la demanda instaurada en contra de mi representada por el actor del juicio [REDACTED]...”

Causa generadora que se acredita con el ocuro de contestación y allanamiento de demanda, formulado por la pasivo procesal por conducto de su apoderado legal, donde reconocen la prestaciones reclamadas por el actor y hechos en que se funda; mismo que en su oportunidad procesal fue ratificado ante la presencia judicial, en la forma y términos que han quedado apuntados, Confesión a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de lo dispuesto por los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles. Sirve de sustento a lo anterior, la siguiente ejecutoria que a la letra dice:

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

Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de

convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.T. J/34

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

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

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

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

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

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

En el entendido que tal acto jurídico de sometimiento o reconocimiento por parte de la pasiva procesal, a las pretensiones del actor, produce el acreditamiento única y exclusivamente de la causa generadora de la posesión a título de dueño –no del segundo elemento, pues no se trata de un hecho propio de la demandada, las cualidades con que el actor posee el inmueble debatido, esto es, en forma pacífica, continua, pública y en concepto de propietario- que en este caso si es hecho propio de la parte enjuiciada [REDACTED] [REDACTED], pues ella celebró por conducto de su apoderado legal con la actora, el contrato de compraventa que es la causa generadora de esta última; Siendo aplicable al caso concreto, la siguiente ejecutoria que a la letra rezan respectivamente:

Época: Décima Época

Registro: 2018505

Instancia: Plenos de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*

Publicación: viernes 30 de noviembre de 2018 10:41 h

Materia(s): (Civil)

Tesis: PC.XVII. J/17 C (10a.)

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES APTO PARA DEMOSTRAR LOS "ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN" (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).

La prescripción positiva es una institución del derecho civil de orden público, que dota de seguridad jurídica a los poseedores de un bien que acrediten los "atributos de la posesión", en términos de los artículos 1153 y 1154 del Código Civil del Estado de Chihuahua, esto es, de manera pública, pacífica, continua de buena fe y en un lapso suficiente; de modo que, si al contestar la demanda el enjuiciado se allana a las pretensiones del actor, ese reconocimiento sólo produce el acreditamiento de la causa generadora de la posesión a título de dueño, pero no es apto para demostrar los atributos de la posesión, pues las cualidades de ésta no son hechos propios del demandado, por lo que no se releva al actor de probar los hechos intrínsecos y fundatorios de su pretensión; de ahí que le corresponda probar los demás elementos constitutivos de su acción, para no afectar derechos de terceros.

PLENO DEL DECIMOSÉPTIMO CIRCUITO.

Contradicción de tesis 4/2017. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, y el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito. 9 de octubre de 2018. Mayoría de seis votos de los Magistrados María Teresa Zambrano Calero, Refugio Noel Montoya Moreno, Juan Carlos Zamora Tejeda, José Raymundo Cornejo Olvera, Presidente del Pleno de Circuito, José de Jesús González Ruiz y Rogelio Alberto Montoya Rodríguez. Disidente: Magistrada María del Carmen Cordero Martínez, quien formuló voto particular. Ponente: María Teresa Zambrano Calero. Secretaria: Emma Margarita Aréchiga Rodríguez. Tesis y criterios contendientes:

Tesis XVII.1o.30 C, de rubro: "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA ES APTO PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN POR PARTE DEL ACTOR Y SUS DEMÁS ATRIBUTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).", aprobada por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito y publicada en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo XV, abril de 2002, página 1313, y

El sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, al resolver los amparos directos 208/2017 y 265/2017, y el diverso sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, al resolver el amparo directo civil 160/2017.

Esta tesis se publicó el viernes 30 de noviembre de 2018 a las 10:41 horas en el *Semanario Judicial de la Federación* y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 03 de diciembre de 2018, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

VII.- Ahora bien por lo que respecta al diverso elemento de la acción tenemos que la demandante expone lo siguiente:

"... 5.- Cabe destacar que desde el momento que tome posesión del referido inmueble y a la presente fecha, nunca he sido perturbado de ninguna forma por persona alguna... el suscrito tengo bajo mi dominio y soy el único que tiene acceso al local comercial objeto del presente juicio, por lo que se me reconoce públicamente como único propietario del mismo.

6.- Por otro lado, desde que tome posesión y a la presente fecha he realizado considerables mejoras al inmueble, invirtiendo dinero propio en mantenerlo limpio y en buenas condiciones, tal y como lo hace un dueño con un inmueble de su propiedad...

7.- Es así que desde el día 10 de marzo de 2009 y a la presente fecha, el suscrito he poseído sin perturbación o molestia alguna el terreno objeto del presente juicio,... mismo que entre a poseer de buena fe, sin violencia, en calidad de propietario (dado la ejecución de actos que revelan que soy el dominador, el que manda en el y los disfruta para sí, como dueño en sentido económico) de forma pública, pacífica, continua e ininterrumpidamente desde hace más de 10 años consecutivos.

8.- En las relatadas condiciones, se advierte que la posesión del suscrito respecto del inmueble materia del litigio, reúne con los elementos para que opere a mi favor la prescripción adquisitiva de buena fe, de conformidad con lo preceptuado por los artículos 1138 y 1139 del Código Civil vigente en el Estado, ya que desde que entre a poseer de buena fe, siempre me he ostentado como propietario de dicho inmueble ante terceros (posesión pública), de forma pacífica, ya que mi posesión fue sin que mediara violencia o delito para poseerlo, así mismo ha sido en forma ininterrumpida y continua desde el día 10 de marzo de 2009 y hasta la presente fecha, es decir por más de 10 años..."

A fin de acreditar dicho elemento de su acción y hechos en que se funda, el accionante ofreció las pruebas documentales tanto pública como privadas consistentes en los instrumentos que han quedado detallados; así como la testimonial a cargo de los **CC.** [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: Las **DOCUMENTALES** mencionadas en los considerandos V y VI, al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tienen por admitidas y surten sus efectos como si hubieren sido reconocidas expresamente, por lo que se les concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos

330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, y la pública al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud se tiene por legítima y eficaz por lo que se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad. Concatenadas con la confesión expresa de la demandada [REDACTED], derivada del allanamiento formulado de su parte por conducto de su apoderado legal, en relación a los hechos en que el accionante funda su acción, el cual tiene el valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 400 y 402 del Enjuiciamiento Civil.

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

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 VIGESIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

Amparo en revisión 73/96. 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.*

La parte actora oferto la prueba testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha veintitrés de enero del año dos mil veintitrés, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, por lo que dicho medio de prueba también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que declararon por separado lo siguiente:

Por lo que se refiere a la primera de los testigos de nombre [REDACTED], quien manifestó al tenor del interrogatorio formulado, lo siguiente:

“PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SR. [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO Y POR QUÉ MOTIVO. C.L.- SI LO CONOZCO, DE MAS DE QUINCE AÑOS POR QUE HE TRABAJADO CON LA FAMILIA DE EL.

SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN DE TERRENO RUSTICO CON SUPERFICIE DE [REDACTED] UBICADA EN EL [REDACTED]. C.L.- SI LO CONOZCO, DESDE EL 10 DE MARZO DEL 2009, POR QUE YO ESTUVE PRESENTE CUANDO COMPRÓ EL TERRENO Y TOMO POSESION.

TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIÉN TIENE LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN DE TERRENO RUSTICO MENCIONADO ANTERIORMENTE Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO., C.L. SI, EL SR [REDACTED] TOMO POSESIÓN DEL TERRENO EL 10 DE MARZO DEL 2009.

CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ENTRÓ A POSEER EL TERRENO EL SEÑOR [REDACTED], C.L.- ENTRO COMO PROPIETARIO POR QUE ÉL LO COMPRÓ EL 10 DE MARZO DEL 2009 CON UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR. [REDACTED] CELEBRÓ UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL APODERADO LEGAL DE LA SRA. [REDACTED], RESPECTO AL PREDIO MATERIA DE ESTE, C.L. SI, YO ESTUVE PRESENTE CUANDO COMPRÓ EL TERRENO E HIZO POSESIÓN EL 10 DE MARZO DEL 2009.

SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA; QUE EL SR. [REDACTED] HA HECHO MEJORAS AL INMUEBLE EN CUESTIÓN, C.L. SI, LE HEMOS IDO A LIMPIAR, A CHECAR EL ALUMBRADO, CAMBIAR LOS FOCOS.

SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR. [REDACTED] TIENE LA POSESIÓN DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO EN CALIDAD DE PROPIETARIO?, C.L. SI, ÉL TIENE LA POSESIÓN PORQUE YO ESTUVE AHÍ CUANDO CELEBRO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON LA SRA. [REDACTED] Y SU APODERADO LEGAL DE NOMBRE [REDACTED].

OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN DEL SR. [REDACTED] SIEMPRE HA SIDO DE MANERA PACÍFICA?, C.L. SI HA SIDO PACIFICA, NO HAY NINGÚN PROBLEMA CON NINGÚN VECINO, TODO ESTÁ TRANQUILO.

NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN DEL SR. [REDACTED] SIEMPRE HA SIDO DE MANERA PÚBLICA?, C.L. SI, POR QUE YO ESTUVE AHÍ CUANDO EL SE HIZO DEL TERRENO EL 10 DE MARZO DEL 2009, YO ESTUVE PRESENTE.

DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN DEL SR. [REDACTED] SIEMPRE HA SIDO DE MANERA CONTINUA? C.L. SI, POR QUE SIEMPRE NOS ECHAMOS LA VUELTA PARA ALLA, ÉL ES EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE, NUNCA HA SALIDO DE AHÍ, SIEMPRE HA ESTADO.

DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN DEL SR. [REDACTED] SIEMPRE HA SIDO DE BUENA FE?, C.L. SI, POR QUE LO COMPRO Y SIEMPRE HA ESTADO AHÍ VIVIENDO

DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI ESTUVO PRESENTE CUANDO EL SEÑOR [REDACTED] TOMO POSESIÓN. C.L. SI, YO ESTUVE PRESENTE AHÍ EL 10 DE MARZO DEL 2009.”

Por lo que hace al segundo de los testigos de nombre [REDACTED], manifestó al mismo interrogatorio:

PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SR. [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO Y POR QUÉ MOTIVO, C.L.- SI LO CONOZCO, DE MAS DE QUINCE AÑOS POR QUE HE TRABAJADO CON LA FAMILIA DE EL

SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN DE TERRENO RUSTICO CON SUPERFICIE DE [REDACTED] UBICADA EN EL [REDACTED], C.L.- SI LO CONOZCO, DESDE EL 10 DE MARZO DEL 2009, POR QUE YO ESTUVE PRESENTE CUANDO COMPRÉ EL TERRENO Y TOMO POSESION.

TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIÉN TIENE LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN DE TERRENO RUSTICO MENCIONADO ANTERIORMENTE Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO, C.L. SI, EL SR

██████████ TOMO POSESIÓN DEL TERRENO EL 10 DE MARZO DEL 2009

CUARTA. - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ENTRÓ A POSEER EL TERRENO EL SEÑOR ██████████, C.L.- ENTRO COMO PROPIETARIO POR QUE ÉL LO COMPRÓ EL 10 DE MARZO DEL 2009 CON UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

QUINTA. - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR. ██████████ CELEBRÓ UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL APODERADO LEGAL DE LA SRA. ██████████, RESPECTO AL PREDIO MATERIA DE ESTE, C.L. SI, YO ESTUVE PRESENTE CUANDO COMPRÓ EL TERRENO E HIZO POSESIÓN EL 10 DE MARZO DEL 2009.

SEXTA. - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA; QUE EL SR. ██████████ HA HECHO MEJORAS AL INMUEBLE EN CUESTIÓN, C.L. SI, LE HEMOS IDO A LIMPIAR, A CHECAR EL ALUMBRADO, CAMBIAR LOS FOCOS.

SEPTIMA. - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR. ██████████ TIENE LA POSESIÓN DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO EN CALIDAD DE PROPIETARIO?, C.L. SI, ÉL TIENE LA POSESIÓN PORQUE YO ESTUVE AHÍ CUANDO CELEBRO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON LA SRA. ██████████ Y SU APODERADO LEGAL DE NOMBRE ██████████.

OCTAVA. - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN DEL SR. ██████████ SIEMPRE HA SIDO DE MANERA PACÍFICA?, C.L. SI HA SIDO PACIFICA, NO HAY NINGÚN PROBLEMA CON NINGÚN VECINO, TODO ESTÁ TRANQUILO

NOVENA. - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN DEL SR. ██████████ SIEMPRE HA SIDO DE MANERA PÚBLICA?, C.L. SI, POR QUE YO ESTUVE AHÍ CUANDO EL SE HIZO DEL TERRENO EL 10 DE MARZO DEL 2009, YO ESTUVE PRESENTE.

DECIMA. - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN DEL SR. ██████████ SIEMPRE HA SIDO DE MANERA CONTINUA?, SI, POR QUE SIEMPRE NOS ECHAMOS LA VUELTA PARA ALLA, ÉL ES EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE, NUNCA HA SALIDO DE AHÍ, SIEMPRE HA ESTADO.

DECIMA PRIMERA. - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN DEL SR. ██████████ SIEMPRE HA SIDO DE BUENA FE?, C.L. SI, POR QUE LO COMPRO Y SIEMPRE HA ESTADO AHÍ VIVIENDO.

DECIMA SEGUNDA. - QUE DIGA EL TESTIGO SI ESTUVO PRESENTE CUANDO EL SEÑOR ██████████ TOMO POSESIÓN. C.L. SI, YO ESTUVE PRESENTE AHÍ EL 10 DE MARZO DEL 2009..."

Dando razón fundada de su dicho, manifestando el primero

de los testigos lo siguiente: ***“PORQUE YO ESTUVE CON EL CUÁNDO HIZO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y TOMO POSESIÓN DEL TERRENO, LO LIMPIAMOS Y TODO, EL 10 DE MARZO DEL 2009 QUE FUE CUANDO TOMO POSESIÓN DEL TERRENO Y DE AHÍ HASTA LA FECHA.”*** y la segunda de las testigos dijo: ***“PORQUE YO ESTUVE CON EL CUÁNDO HIZO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y TOMO POSESIÓN DEL TERRENO, LO LIMPIAMOS Y TODO, EL 10 DE MARZO DEL 2009 QUE FUE CUANDO TOMO POSESIÓN DEL TERRENO Y DE AHÍ HASTA LA FECHA.”*** En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón fundada de su dicho, es que se reitera que esa prueba es 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 del Estado, esto es, que el promovente del presente juicio, está en posesión del inmueble en forma continua, pacífica, publica, de buena fe y en concepto de propietaria. Se citan los siguientes precedentes judiciales de Jurisprudencia que a la letra rezan.

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. J/49. Amparo directo 480/90. Pánfilo Saúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos. Amparo directo 40/91. Martha Irma Gutiérrez García. 9 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 69/92. Serafín Culebro Mesa. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Miguel Angel Esquinca Molina. Amparo directo 158/92. Miguel Manuel Arévalo Morales y otro. 23 de abril de

1992. *Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 592/93. Rubén Ruiz Pérez. 28 de octubre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 72, Diciembre de 1993. Pág. 93. Tesis de Jurisprudencia.*

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

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

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. 8o.C. J/24 Amparo directo 564/98. 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.- 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 fundan; de tal manera que

estando probado que la fracción de terreno materia de este proceso se encuentra inmerso dentro de uno de mayor superficie que aparece inscrito a en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la demandada [REDACTED]; que el activo procesal se encuentra en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; por lo tanto, es de resolverse que se han convertido en propietario del lote de terreno que se trata, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

IX.- En la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie ha procedido la prescripción positiva respecto de unas porciones de terreno que se encuentran inmersos en un predio mayor, por lo que la procedencia de la misma no implica que éste Juzgador esté autorizando subdivisión alguna de dicho predio, ello tomando en consideración que **los Ministros integrantes de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación** han establecido que para adquirir un lote de terreno a través de la figura de la Prescripción Positiva, se deben satisfacer únicamente los requisitos establecidos para ello en la Legislación Civil y no los previstos en las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, sin embargo, dentro de dicha Contradicción de Tesis, identificada como 1ª./J. 60/2007 y con el rubro "PRESCRIPCION POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVES DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMA DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS", se precisa, sin que ello implique que una vez adquirido el bien inmueble, **no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.** En mérito de

ello, la parte accionante deberá de cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano **respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles.**

Por lo que, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la Dirección de Administración Urbana de la, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar, al respecto se cita como aplicable el referido precedente judicial que a continuación se transcribe:

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

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

urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.

1a./J. 60/2007

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

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

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

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

“Artículo 75-BIS-B.- *Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se regirá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior.*

I.- *Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... **VIII.-** Las autoridades judiciales, del*

trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. **IX.-** Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fe pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya..."

En mérito de lo anterior, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACION DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que el C. [REDACTED], adquirió la propiedad respecto de la fracción de terreno objeto del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

X.- En este orden de ideas, **una vez que cause ejecutoria la presente resolución**, se podrá remitir 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, tales como el avalúo, plano del inmueble, 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.

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, ambos del Estado, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio, el accionante [REDACTED] probó los elementos constitutivos de su acción, y la parte demandada [REDACTED] compareció por conducto de su apoderado legal, allanándose a las prestaciones reclamadas y hechos de demanda.

SEGUNDO.- Se declara que [REDACTED] se ha convertido en propietario -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como: *Fracción de terreno con superficie de [REDACTED] m2 ubicada en el [REDACTED], Baja California y que forma parte o se encuentra comprendido dentro de la Fracción A del predio Rustico denominado [REDACTED] [REDACTED], inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, **bajo partida número [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**. El cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:*

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTAN.	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				233	3,596,216.704	529,589.066
233	223	N01°36'55"W		223	3,596,268.683	529,587.601
223	224	N88°23'05"E		224	3,596,269.388	529,612.591
224	225	N88°23'05"E		225	3,596,270.092	529,637.581
225	231	S01°36'55"E		231	3,596,218.113	529,639.047
231	233	S88°23'05"W		233	3,596,216.704	529,589.066
SUPERFICIE:				metros cuadrados		

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la partida [REDACTED].

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y que se haya dado cumplimiento a los resolutiveos QUINTO y SEXTO, remítase 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, tales como el avalúo, plano del inmueble y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal,** la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TITULO DE PROPIEDAD** al accionante.

QUINTO.- En mérito del resolutiveo anterior y en cumplimiento al considerando NOVENO de la presente resolución, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la Dirección de Administración Urbana del H. Ayuntamiento del Municipio de Tecate, Baja California, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

SEXTO.- Con fundamento en el artículo 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio a efecto de hacer de su conocimiento que [REDACTED] [REDACTED] adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma **EL C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO LIC. HERMAN CRUZ ALVAREZ VILLARELLO**, ante su Secretaria de Acuerdos **LICENCIADA MARTHA ELENA GONZALEZ ZAVALA**, con quién actúa y da fe.

MEGZ

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRONICAS CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO [REDACTED], RELATIVO AL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO POR [REDACTED] EN CONTRA DE [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTO PROCEDENTE. DOY FE.

En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____ se hizo la publicación de Ley. CONSTE. En _____ a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número _____ del Boletín de fecha _____ CONSTE.