

JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.

Mexicali Baja California, a treinta de agosto de dos mil veinticuatro.

V I S T O S para resolver **Definitivamente** los autos del juicio **ORDINARIO CIVIL, PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por [REDACTED] **Y** [REDACTED] en contra de [REDACTED] **actualmente** [REDACTED] **Y** [REDACTED], **Expediente** número **0149/2023-2, y;**

RESULTANDO:

Con fecha dos de marzo de dos mil veintitrés, comparecieron [REDACTED] **y** [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía **Ordinaria Civil** en ejercicio de la Acción de **Prescripción Positiva** a [REDACTED] **actualmente** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), **y** [REDACTED] **y** [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

DE [REDACTED] **QUE ACTUALMENTE SE DENOMINA, EL** [REDACTED] [REDACTED]).

Le reclamamos la propiedad y regularización del inmueble objeto de este litigio ya que los suscritos desde el día DIECISIETE DE JUNIO DE DOS MIL DOS hemos poseído el inmueble materia de este juicio, con el carácter de propietarios, en forma pública, pacífica, continua y de buena fe, toda vez que hemos adquirido el inmueble mediante justo título, sin violencia, amén de que nuestra posesión es de conocimiento público, especialmente de los vecinos del inmueble litigioso y nunca se nos ha

perturbado en la posesión por lo que hemos poseído el referido inmueble por más de veinte años, pero como es el caso que dicho inmueble se encuentra registrado en sus archivos a nombre de [REDACTED], y no nos es viable o factible obtener el Título de Propiedad en esa Dependencia es por lo que se promueve este juicio de prescripción positiva para obtener sentencia judicial que nos sirva de Título de Propiedad. Y al efecto precisamos nuestros reclamos:

a).- La declaración judicial que decrete que ha operado a favor de los suscritos, la prescripción positiva respecto del inmueble ubicado en el [REDACTED] MANZANA: [REDACTED] de la Colonia [REDACTED], en esta Ciudad, con las medidas, linderos y colindancias que se indican en este ocurso.

b).- La declaración judicial que decrete que, en virtud, de que ha operado y consumado a favor de los suscritos la prescripción positiva hemos adquirido la propiedad del inmueble ubicado en [REDACTED] MANZANA: [REDACTED] de la Colonia [REDACTED], en esta Ciudad, con las medidas, linderos y colindancias que se indican en este ocurso.

c).- La declaración judicial de que servirá de título de propiedad a los suscritos, la sentencia que declare que se ha consumado en nuestro favor la prescripción positiva respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] MANZANA: [REDACTED] de la Colonia [REDACTED], en esta Ciudad.

DE LA SEÑORA [REDACTED], se reclama:

a).- La declaración judicial que decrete que ha operado a favor de los suscritos, la prescripción positiva respecto del inmueble ubicado en el [REDACTED] MANZANA: [REDACTED] de la Colonia [REDACTED], en esta Ciudad, con las medidas, linderos y colindancias que se indican en este ocurso.

b).- La declaración judicial que decrete que, en virtud, de que ha operado y consumado a favor de los suscritos la prescripción positiva hemos adquirido la propiedad del inmueble ubicado en [REDACTED] MANZANA: [REDACTED] de la Colonia [REDACTED], en esta Ciudad, con las medidas, linderos y colindancias que se indican en este ocurso.

c).- La declaración judicial de que servirá de título de propiedad a los suscritos, la sentencia que declare que se ha consumado en nuestro favor la prescripción positiva respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] MANZANA: [REDACTED] de la Colonia [REDACTED], en esta Ciudad.

DEL C. [REDACTED], DE EL [REDACTED], RECLAMAMOS,

*a).- La declaración judicial que decrete la cancelación o tildación de la inscripción que aparece en favor de la [REDACTED] ***** ** ***** ** *****A, QUE ACTUALMENTE SE DENOMINA EL [REDACTED]*

[REDACTED], respecto del [REDACTED], MANZANA: [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Municipalidad, bajo el folio Real número: [REDACTED], INSCRITO BAJO CONTRATO DE COMPRAVENTA INSCRIPCION [REDACTED] DEL TOMO [REDACTED] DE SECCION CIVIL DE FECHA 22 DE FEBRERO DEL 1984.

b).- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Municipalidad de Mexicali, Baja California, en el folio identificado en el inciso que antecede, de la sentencia que se dicte en este juicio, en la que se declare que ha operado a favor de los suscritos la prescripción positiva respecto del inmueble ubicado en [REDACTED], MANZANA: [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real: [REDACTED], A NOMBRE DE [REDACTED], QUE ACTUALMENTE SE DENOMINA EL [REDACTED].

c).- La declaración judicial en el sentido de que la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva a que se refiere esta demanda se encuentra exenta del pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR), por tratarse de prescripción positiva que se promueve para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos los bienes, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 216 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

DE TODOS LOS DEMANDADOS RECLAMO:

g).- El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio hasta su total solución, conclusión y cumplimiento.

Su demanda la hicieron consistir en los puntos de hechos que narraron en su escrito inicial, citaron los preceptos que estimaron aplicables, exhibieron los documentos fundatorios de su acción y las copias para el traslado.

Por auto de seis de marzo de dos mil veintitrés, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar al [REDACTED], en los términos de Ley y ordenando girar los oficios de localización para dar con el paradero de la diversa demandada [REDACTED], toda vez que la parte actora, manifestaron bajo protesta de decir verdad, desconocer el domicilio de dicha persona a fin de realizar el emplazamiento correspondiente.

Mediante diligencia actuarial de veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo el emplazamiento en los términos de Ley al [REDACTED], tal como se desprende de la foja 21 de los autos.

Al no haber rendido frutos las pesquisas para dar con el paradero de la codemandada [REDACTED], por auto de diecinueve de julio de dos mil veintitrés, se ordenó su emplazamiento mediante la publicación de los Edictos correspondientes, mismos que fueron publicados en el periódico El Mexicano y Boletín Judicial del Estado, visibles a fojas 75 a 83 de los autos.

Mediante proveído que fue dictado el veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés, se declaró la rebeldía correspondiente a la demandada [REDACTED], al no haber comparecido dentro del término concedido para dar contestación a la demanda entablada en su contra, teniéndosele por presuntivamente confesa de los hechos que como propios se le atribuyen en la demanda, ordenando que las posteriores notificaciones que a su parte recaigan dentro del presente juicio, se le hagan mediante Boletín Judicial, conforme a las reglas del artículo 623 del Código de Procedimientos Civiles, comisionando al fedatario adscrito a este Juzgado que proceda al emplazamiento del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en los términos del auto inicial.

Mediante diligencia actuarial de fecha cinco de diciembre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo el emplazamiento en los términos de Ley al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], tal como se desprende de la foja 95 de los presentes autos.

Con escrito presentado a esta autoridad el trece de diciembre de dos mil veintitrés, compareció [REDACTED], en su carácter de Apoderada Legal del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en contra de su representado, oponiendo las defensas y Excepciones contenidas en su escrito.

Por auto de fecha cinco de enero de dos mil veinticuatro, al analizar esta autoridad las constancias que integran el juicio, se advirtió que el codemandado [REDACTED] [REDACTED], al haber sido debidamente emplazado a juicio en fecha veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, sin que hubiese dado contestación a la demanda, le operó la Preclusión, que no es contra cosa que haber agotado su derecho a dar contestación a la demanda entablada en su contra, teniéndosele por rebelde dentro del juicio, ordenando en consecuencia, que las posteriores notificaciones se le harán mediante Boletín Judicial, conforme a las reglas que dispone el artículo 623 del Código de Procedimientos Civiles, salvo que otra cosa se disponga.

En dicho auto de cinco de enero de dos mil veinticuatro, al haberse integrado la Litis, se abrió el juicio a prueba por el término de diez días comunes y fatales a las partes, así como ordenando la publicación de dicho auto por dos veces de tres en tres días en el Boletín Judicial del Estado o en el periódico de mayor circulación en la localidad, publicaciones que se encuentran insertas en el Boletín Judicial del Estado visibles a folios 151 a 154 de los autos.

En forma oportuna compareció la parte actora ofreciendo las pruebas que a su derecho estimó pertinentes y por auto de fecha tres de mayo de dos mil veinticuatro, esta autoridad se pronunció sobre su admisión y preparación, teniendo por desahogadas todas

aquellas que por su naturaleza no requieren de diligencia especial para ello, ordenándose la preparación de las que así lo ameritan, eligiendo la forma oral para su recepción, así como señalando hora y fecha para tales efectos, quedando citados por medio del Boletín Judicial los codemandados [REDACTED] y [REDACTED].

Dentro de la audiencia celebrada el tres de julio de dos mil veinticuatro, fue desahogada la etapa conciliatoria, así como las pruebas ofrecidas por la parte actora, consistentes en la Confesional a cargo de [REDACTED] y la Testimonial en donde comparecieron [REDACTED] y [REDACTED], diligencia visible a fojas 185 a 187 de los presentes autos.

De igual forma fue desahogada la prueba confesional a cargo del demandado [REDACTED] ofrecida por la parte actora, en los términos contenidos dentro del escrito visible a folio 194 de los presentes autos.

Por auto de ocho de agosto de dos mil veinticuatro, se señaló hora y fecha para la celebración de la audiencia de alegatos y citación para sentencia, la cual fue desahogada en fecha veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro, en la que, al no existir pruebas pendientes para su desahogo, se pasó a la etapa de alegatos, teniéndoseles por formulados en cuanto a su mejor derecho conviene, únicamente a la parte actora, no así a los demandados, dada su incomparecencia en forma injustificada a dicha audiencia, por lo que siendo el momento procesal oportuno, se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva, la que ha llegado el momento de pronunciar, y;

CONSIDERANDO:

I.- Que 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 [10. 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 15:30 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 **II**, 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 unidad 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. ■ 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.- Rezan los artículos 1138 y 1139 del Código Civil que la posesión necesaria para prescribir requiere ser en concepto de propietario, pacífica, continúa y públicamente por el término de cinco años en caso de alegar buena fe o de diez sí se ha poseído de mala fe.

A efecto de acreditar el extremo contenido en el precepto 1143 del Código Civil, la parte actora ofreció la documental pública consultable en las páginas 8 y 9 de los presentes autos, consistente en el certificado de inscripción expedido por la Sub-Registrador

Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, de fecha trece de febrero de dos mil veintitrés, de donde consta y por consecuencia justifica, que el predio objeto del juicio, se encuentra registrado a nombre de [REDACTED], parte demandada dentro de este juicio.

Instrumental pública, que tiene valor probatorio pleno que le otorga los artículos 405 y 407 del Código Instrumental de apoyo.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE.-

Son aplicables al caso en estudio, los artículos 797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144 del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: *"Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión."*...*"Artículo 1122.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley."*...*"Artículo 1123.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa."*...*"Artículo 1138.- La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública."*...*"Artículo 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las*

Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.”...”Artículo 1143.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el [REDACTED], a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”...”Artículo 1144.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor”.

De lo expuesto en el párrafo precedente se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva de buena fe son los siguientes:

-A).- Que quien la ejercite acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que se funda;

-B).- Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, publica, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de cinco años.

Al respecto se invocan como aplicables los siguientes Criterios de Jurisprudencia por contradicción y reiteración respectivamente que nos establecen lo siguiente:

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 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. ■ 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 usucapion 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.

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

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

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

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

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

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

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

Ahora bien, la parte actora [REDACTED] y [REDACTED], sustentaron sus pretensiones en los puntos de hechos que narraron y se describen a folios del 4 a 6 del escrito inicial de demanda y como hechos de su demanda

refirieron:

La parte actora [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], demandan la prescripción positiva del inmueble identificado como: [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: EN [REDACTED] METROS CON AVENIDA [REDACTED];
AL SUR: EN [REDACTED] METRSO CON [REDACTED];
AL ESTE: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED]; y,
AL OESTE: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED].

Inscrito ante el [REDACTED] [REDACTED], bajo Folio Real [REDACTED], bajo Contrato de Compraventa Inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED] de Sección Civil de fecha 22 de Febrero de 1984 a nombre de [REDACTED] [REDACTED].

Los demandados [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], no dieron contestación a la demanda, por lo que les fue declarada la rebeldía correspondiente dentro del juicio en fechas veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés y cinco de enero de dos mil veinticuatro, respectivamente.

VII.- Respecto del primero de los elementos de la acción, consistente en acreditar la causa generadora de su posesión, la parte actora señaló:

I.- *Es el caso que con fecha Diecisiete de junio de dos mil dos, los suscritos [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] en nuestro carácter de compradores, celebramos contrato privado de compraventa, con la vendedora Señora [REDACTED], respecto del [REDACTED], de la manzana: [REDACTED] y construcciones en él existentes, de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad, con las medidas y colindancias siguientes:*

AL NORTE: EN [REDACTED] METROS CON AVENIDA [REDACTED];

AL SUR: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED];
AL ESTE: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED]; y,
AL OESTE: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED].
SUPERFICIE [REDACTED] METROS CUADRADOS.

Mismo contrato que se acompaña a esta demanda como causa generadora de la posesión y documento fundatorio de la acción.

2.- Los suscritos y la demandada señora [REDACTED] celebramos contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en [REDACTED], de la manzana: [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad, pactándose como precio de la operación la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que fue pagada a la firma del contrato de compraventa que adjunto exhibo como base de la acción.

3.- Los suscritos al pagar el precio de la operación recibimos la posesión del mismo, es decir desde el día DIECISIETE DE JUNIO DE DOS MIL DOS, poseemos el inmueble ubicado en [REDACTED], de la manzana: [REDACTED] de la Colonia [REDACTED], de esta ciudad.

4.- Con motivo del contrato de compraventa base de la acción actualmente es que poseemos la casa ubicada en [REDACTED], de la manzana: [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad.

5.- Derivado del documento base de la acción de fecha DIECISIETE DE JUNIO DE DOS MIL DOS, a que nos referimos en el hecho número uno de esta demanda, la vendedora nos entregó, real y materialmente, la posesión –como propietarios del inmueble materia del presente juicio, por lo que a partir del día DIECISIETE DE JUNIO DE DOS MIL DOS poseemos en calidad de propietarios, de buena fe, en forma pública, pacífica y continua el inmueble objeto del presente juicio,...

6.- ... 7.- ... 8.- ... 9.- ... 10.- ... 11.- ... 12.- ...”.

De lo anterior se advierte que hace consistir la causa generadora de su posesión en un contrato de compra venta, y al respecto se ha emitido la siguiente jurisprudencia y tesis aislada respectivamente, con la cual el suscrito comulga en su esencia, la cual si bien es cierto refiere preceptos legales del Código Civil de otros Estados de nuestro País, éstos son similares a los de nuestra legislación, por ende, resulta aplicable por identidad jurídica sustancial, y establece la obligación de acreditar el acto jurídico *sui-génesis* mediante el cual adquirió el derecho que lo legitima para entrar a poseer el predio a usucapir:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapición. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapición, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapición), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: **"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."**, en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos **826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal**, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de

Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Notas:

La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271.

Por ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 26/2003-PS en que participó el presente criterio, en virtud de que el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, previamente a la denuncia de contradicción de tesis, se apartó del criterio divergente y adoptó uno nuevo coincidente con el Tercer Tribunal Colegiado de la misma materia y circuito.

Al comparecer el demandado a [REDACTED]

[REDACTED] actualmente [REDACTED]

[REDACTED], por conducto de su Apoderada General, la Licenciada [REDACTED], lo hizo manifestando que son improcedentes las prestaciones que le reclaman a su representado y en cuanto a los hechos, de la forma siguiente:

1).- El correlativo que se contesta, identificado como [REDACTED] dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio.

Se indica que, mi representada es propietaria registralmente del predio materia de Litis, sin embargo, en los archivos de la misma, obra registro de contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado entre la extinta [REDACTED] y la C. [REDACTED], de fecha 11 de enero de 1984, así como recibo de pago de liquidación no. [REDACTED] de fecha 27 de abril de 1987

2).- El correlativo que se contesta, identificado como numeral 2 dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio.

3).- El correlativo que se contesta, identificado como numeral 3 dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio.

Asimismo, se afirma que el actor no revela circunstancias de tiempo, modo y lugar únicamente se limita a argumentar que su causa generadora de

la posesión, es un contrato de compraventa, pero no da mayor información, ni abunda sobre las condiciones.

Tesis visible en la página 1051, Tom XXV, Junio del 2007, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, del rubro y texto literal siguiente:

"DEMANDA CIVIL. LA OMISION DE NARRAR LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO, MODO Y LUGAR DE CIERTOS HECHOS, NO ES FACTIBLE SUBSANARLA NI DE ACREDITAR ESTAS POSTERIORMENTE CON LAS PRUEBAS APORTADAS. ...

4).- El correlativo que se contesta, identificado como numeral 4 dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio.

5).- El correlativo que se contesta, identificado como numeral 5 dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio.

Suponiendo sin conceder que efectivamente existan los supuestos recibos de pago de servicios que menciona la actora, en estos no se pudiera advertir anotación alguna sobre la forma en que, según lo antes mencionado, entró a poseer el predio que pretende prescribir o bien, si su posesión es de forma pública, pacífica o continua; por lo que se insiste, tales pagos y actos, son ineficaces para acreditar tanto la causa generadora alegada por dicha persona, sino que solo evidencian el pago de los conceptos que en ellos se consignan, por lo anterior se cita la siguiente tesis:

"POSESION PARA PRESCRIBIR, RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA. ...

Tesis: I.5º.C J/33. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Tomo 68, agosto de 1993. Materia Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Página 43.

6).- El correlativo que se contesta, identificado como numeral 6 dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio.

7).- El correlativo que se contesta, identificado como numeral 7 dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio.

8).- El correlativo que se contesta, identificado como numeral 8 dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio.

9).- El correlativo que se contesta, identificado como numeral 9 dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio.

10).- El correlativo que se contesta, identificado como ***** *0 dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio.

11).- El correlativo que se contesta, identificado como ***** ** dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio.

12).- El correlativo que se contesta, identificado como ***** *2 dentro del escrito inicial de demanda, ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio."

VII.- Fijada la Litis y analizadas las constancias procesales a efecto de determinar respecto de la causa generadora de la posesión aducida por la parte actora, la que hizo consistir en:

... con fecha Diecisiete de junio de dos mil dos, los suscritos [REDACTED] y [REDACTED] en nuestro carácter de compradores, celebramos contrato privado de compraventa, con la vendedora Señora [REDACTED] respecto del [REDACTED], de la manzana: [REDACTED] y construcciones en él existentes, de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad, con las medidas y colindancias siguientes:

*AL NORTE: EN [REDACTED] METROS CON AVENIDA [REDACTED];
AL SUR: EN [REDACTED] METRSO CON [REDACTED];
AL ESTE: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED]; y,
AL OESTE: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED].
SUPERFICIE [REDACTED] METROS CUADRADOS.
... ”*

Causa generadora de la posesión que el accionante tiene la carga procesal de su justificación de la autenticidad y veracidad, y no únicamente revelarla, sino además demostrarla a fin de estar en aptitud la suscrita de dilucidar en primer lugar si poseyó en carácter originario, como titular del derecho de propiedad, para enseguida determinar lo referente a los plazos en que habrá de operar la prescripción, ya que la posesión debe ser de naturaleza originaria y no precaria o derivada.

A efecto de acreditar la causa generadora de la posesión ofreció la parte actora la prueba confesional a cargo de [REDACTED] e Instituto para el Desarrollo Inmobiliario de la Vivienda para el Estado de Baja California.

Desahogándose la primera de las confesionales dentro de la audiencia celebrada el tres de julio de dos mil veinticuatro, visible a fojas 185 a 187 de los autos, habiéndose declarado confesa la demandada [REDACTED], respecto de las posiciones que se calificaron de legales dentro de dicha diligencia.

Confesional en la cual se le tuvo a la demandada referida, confesando, que: Conoce a los actores dentro del presente juicio; confesando así también que el inmueble materia de la Litis es el identificado como [REDACTED] de la manzana [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] (Colonia [REDACTED]) de esta ciudad; que dicho inmueble fue adquirido por la absolvente a la demandada [REDACTED] actualmente Instituto para el Desarrollo Inmobiliario de la Vivienda para el Estado de Baja California, Instituto a quien le terminó de pagar por la compra del inmueble de que se trata el presente juicio; que en fecha diecisiete de junio de dos mil dos, celebró con la parte actora contrato privado de compraventa respecto del lote materia de la Litis identificado como lote [REDACTED], de la manzana [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] (Colonia [REDACTED]) de esta ciudad; así como que el precio de la compraventa respecto del inmueble a usucapir lo fue la suma de [REDACTED] moneda nacional; que el inmueble fue vendido a la parte actora, sin construcciones, que desde la fecha de la celebración del contrato de compraventa de fecha diecisiete de junio de dos mil dos, dio la posesión física y material a los compradores del inmueble de que se trata.

Confesión ficta de posiciones que se adminicula con la confesión ficta de la demanda derivada del hecho de no haber comparecido a dar contestación a la misma, ni oponer excepciones, por lo que en los términos del artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles, en la que se tuvo confesando los hechos que como propios que se contienen en la demanda, pruebas a las que se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto en los artículos 266, 398, 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles.

Prueba confesional que se adminicula con la confesión que

vertiera la diversa demandada [REDACTED]
[REDACTED] actualmente [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], en el sentido de que dentro de sus archivos se encuentra registrado el lote de terreno [REDACTED] de la manzana [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] (Colonia [REDACTED]) de esta ciudad a nombre de [REDACTED] y que dicho inmueble se encuentra totalmente pagado, así como que se encuentra pendiente de escrituración o titulación.

Pruebas Confesionales que adminiculadas a las documentales exhibidas por la parte demandada [REDACTED]
[REDACTED] actualmente [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], al dar contestación a la demanda, consistentes en:

Copia simple del Contrato de Compra-venta con reserva de dominio celebrado por [REDACTED]
[REDACTED] como parte vendedora y como parte compradora [REDACTED]
[REDACTED], en fecha once de enero de mil novecientos ochenta y cuatro en esta ciudad de Mexicali, Baja California, respecto del inmueble materia de la presente demanda.

Y copia simple del Recibo No. [REDACTED]-[REDACTED] expedido por [REDACTED], de fecha veintisiete de abril de mil novecientos ochenta y siete a nombre de [REDACTED]
[REDACTED], por la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]
[REDACTED] pesos 99/100 moneda nacional) por concepto de liquidación, respecto del inmueble Clave Catastral [REDACTED].

Documentales visibles a folios 102 a 104 de los presentes autos, a las cuales es de otórgales valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto en los artículos 398, 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles.

Señalando además que por esa circunstancia al haber salido de su patrimonio desde mil novecientos ochenta y cuatro, que carece la demandada [REDACTED] hoy [REDACTED] [REDACTED], de legitimación pasiva.

VIII.- Para demostrar las calidades y cualidades con las que se ha ejercido la posesión ofreció la parte actora, la prueba testimonial a cargo de [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], quienes declararon con respecto a dichas cualidades en los términos siguientes:

La primer testigo, [REDACTED], manifestó:

A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A [REDACTED] Y [REDACTED], COMO Y DESDE CUANDO, Calificada de legal contestó.- Si lo conozco, porque son mis vecinos desde hace treinta años,

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] Calificada de legal contestó: No, no la conozco,

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE QUE CASA HABITACIÓN ESTAN EN POSESIÓN LOS C.C. [REDACTED] [REDACTED], Calificada de legal contestó: Es la que esta en Avenida [REDACTED] de la Colonia [REDACTED], lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED],

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE QUE FECHA ESTAN EN POSESIÓN DE LA CASA HABITACIÓN SEÑALADA EN LA PREGUNTA ANTERIOR LOS C.C. [REDACTED], [REDACTED], Calificada de legal contestó: del diecisiete de junio de dos mil dos,

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIERON LA POSESION DE LA CASA HABITACIÓN SEÑALADA EN LA PREGUNTA NÚMERO TRES, LOS C.C. [REDACTED], [REDACTED], Calificada de legal contestó.- Por un contrato de compraventa con una señora [REDACTED], lo se porque un dia estaba de visita y el contrato estaba en la mesa y yo lo leí,

A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL PRECIO QUE PAGARON LOS C.C. [REDACTED], [REDACTED], PARA ADQUIRIR LA POSESIÓN DE LA CASA HABITACIÓN SEÑALADA CON ANTERIORIDAD, Calificada de legal contestó.- \$ [REDACTED] ([REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL) lo se por el contrato que yo leí,

A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE QUE FORMA POSEEN LA CASA HABITACIÓN SEÑALADA CON ANTERIORIDAD LOS C.C. [REDACTED], [REDACTED], Calificada de legal contestó.- Por medio de un contrato de compraventa, como propietarios, como dueños, públicos, pacíficos, y continuamente porque ahí viven porque no conozco a nadie mas, los vecinos los vemos como dueños, la posesión es de buena fé porque compraron,

A LA OCTAVA:- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN PAGA LOS IMPUESTOS, DERECHOS, Y CONTRIBUCIONES DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, Calificada de legal contestó.- [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] porque son los dueños ahí viven,

A LA NOVENA:- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE TIPO DE MEJORAS LE HAN REALIZADO LOS C.C. [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, calificada de legal, contesto:- Ampliaron dos cuartos mas, porche, tejaban, y construyeron porque estaba baldío.

Examinada que fue sobre la razón de su dicho, manifestó que lo declarado lo sabe y le consta: "porque soy vecina y me doy cuenta ahí de todo y además conozco a la mamá de Alberto."

La segunda testigo, [REDACTED], respondió:

A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A [REDACTED]
[REDACTED] Y [REDACTED], COMO Y DESDE CUANDO, Calificada de legal contesto.- Si lo conozco, desde hace mas de treinta años porque son vecinos de la colonia,

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] Calificada de legal contesto: No, no la conozco,

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE QUE CASA HABITACIÓN ESTAN EN POSESIÓN LOS C.C. [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], Calificada de legal contesto: Es lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED], ubicada en Avenida [REDACTED] no recuerdo el numero de la Colonia [REDACTED],

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE QUE FECHA ESTAN EN POSESIÓN DE LA CASA HABITACIÓN SEÑALADA EN LA PREGUNTA ANTERIOR LOS C.C. [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], Calificada de legal contesto: de diecisiete junio de dos mil dos,

A LA QUINTA:- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIERON LA POSESION DE LA CASA HABITACIÓN SEÑALADA EN LA PREGUNTA NÚMERO TRES, LOS C.C. [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], Calificada de legal contestó.- era un lote baldío, y se que compraron porque una vez en visita miramos un contrato en la mesa,

A LA SEXTA:- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL PRECIO QUE PAGARON LOS C.C. [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], PARA ADQUIRIR LA POSESIÓN DE LA CASA HABITACIÓN SEÑALADA CON ANTERIORIDAD, Calificada de legal contestó.- \$ [REDACTED] ([REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL) lo que yo leí,

A LA SEPTIMA:- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CON QUE CARACTER POSEEN LA CASA HABITACIÓN MATERIA DEL PRESENTE JUICIO LOS C.C. [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], Calificada de legal contestó.- Son dueños porque ellos compraron, todos los vecinos saben que ellos son dueños, siempre han vivido ahí desde que compraron, nunca nadie los ha molestado,

A LA OCTAVA:- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN PAGA LOS IMPUESTOS, DERECHOS, Y CONTRIBUCIONES DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, Calificada de legal contestó.- [REDACTED]

██████████, ██████████,
A LA NOVENA:- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE TIPO DE MEJORAS LE HAN REALIZADO LOS C.C. ██████████
██████████, ██████████ AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, calificada de legal, contesto:- construyeron su casa, cerco, pagan sus impuestos, tejaban, piso.

Examinada que fue sobre la razón de su dicho, manifestó que lo declarado lo sabe y le consta: "porque somos vecinos desde hace treinta años, y me he dado cuenta de eso."

Probanza que tiene valor probatorio pleno en uso de la facultad de prudente arbitrio concedido en el artículo 413 del Código Civil Adjetivo, así como el Criterio Jurisprudencial que se transcribe.

"PRUEBA TESTIMONIAL, ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION."

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO PRECEDENTES:

Amparo directo 92/87, Eladio Ruiz Manga ████████ 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 Velazco Santiago. Secretario. José Gabriel Clemente Rodríguez.-

Amparo Directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos.- Ponente; Ángel 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.

Visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Época 9A, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo: V enero de 1997, Tesis: XX. J.40, Página: 333.

Prueba testimonial que de conformidad con lo establecido en el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles se le otorga pleno valor probatorio, y con ello se tiene por acreditada la causa generadora de la posesión.

IX.- Resuelta la acción principal, respecto las Excepciones opuestas por la demandada ██████████

[REDACTED] hoy [REDACTED], devienen improcedentes y se desechan de plano, toda vez que la demandada confesó que el bien a usucapir salió de su patrimonio, en mérito de haber sido completamente pagado por la codemandada de nombre [REDACTED], de ahí que no existe litis que dilucidar en ese tópic, ya que además exhibió las documentales consultables en copias simples a folios 102 a 104 de los presentes autos, consistentes en Contrato de Compra Venta con Reserva de Dominio número [REDACTED], celebrado entre [REDACTED] en su carácter de vendedor y como comprador [REDACTED] de fecha 11 de enero de 1984.

Copia del Recibo No. [REDACTED], valioso por la cantidad de [REDACTED] pesos 99/100 moneda nacional, expedido por [REDACTED], de fecha 27 de abril de 1987 a nombre de [REDACTED], por concepto de liquidación, clave catastral [REDACTED].

Por ende, con tales documentos mismos que tienen pleno valor probatorio en términos del artículo 405 en relación al 407 del código procesal civil, adiniculados con la propia confesión de dicho demandado en el mismo sentido que las documentales anotadas ya valorada se acredita que el bien inmueble salió del patrimonio de [REDACTED] hoy [REDACTED], por ende carece de interés en el presente juicio.

X.- En consecuencia, es dable declarar que la parte actora [REDACTED] y [REDACTED], se han convertido en propietarios del inmueble identificado como: [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del [REDACTED] de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados,

con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: EN [REDACTED] METROS CON AVENIDA [REDACTED];
AL SUR: EN [REDACTED] METRSO CON [REDACTED];
AL ESTE: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED]; y,
AL OESTE: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED].

Inscrito ante el [REDACTED]
[REDACTED], bajo Folio Real [REDACTED], bajo Contrato de Compraventa
Inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED] de Sección Civil de fecha 22 de
Febrero de 1984 a nombre de [REDACTED]
[REDACTED].

Al haber operado en su favor la prescripción positiva hecha valer, y ordenar, una vez que cause ejecutoria el presente fallo, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para que sirva de título a la parte actora, en los términos del artículo 1144 del Código Civil.

XI.- COSTAS.- Sin que se haga especial condenación al pago de Costas por no surtirse ninguno de los supuestos contenidos en el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 783, 785, 789, 811, 814, 818, 1122, 1124, 1125, 1138, 1139, 1143, 1144 y relativos del Código Civil, 1º, 2º, 79, 81, 256, 277 y demás concordantes del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse, y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- La parte actora [REDACTED]
[REDACTED] Y [REDACTED], probaron los
elementos constitutivos de la acción que intentaron; la demandada
[REDACTED] y/o
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]), no se encuentra legitimado pasivamente en la causa, al

salir de su patrimonio el inmueble objeto del juicio; el [REDACTED] y [REDACTED], no contestaron la demanda.

SEGUNDO.- En consecuencia, se declara que por Prescripción Positiva [REDACTED] Y [REDACTED], se han convertido en propietarios del inmueble identificado como:

[REDACTED] **Manzana [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados,** con las medidas y colindancias siguientes:

AL NORTE: EN [REDACTED] METROS CON AVENIDA [REDACTED];
AL SUR: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED];
AL ESTE: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED]; Y,
AL OESTE: EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED].

Inscrito en el [REDACTED] de esta ciudad, con Folio Real [REDACTED], bajo Contrato de Compraventa Inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED] de Sección Civil de fecha 22 de febrero de 1984 a nombre de [REDACTED].

TERCERO.- Una vez que cause ejecutoria el presente fallo, gírese Oficio al Registro Público de la Propiedad, para previa Cancelación de la Partida antes descrita, inscriba esta Sentencia para que la misma sirva de título de propiedad a la parte actora, en los términos del artículo 1144 del Código Civil.

CUARTO.- No se hace especial condenación al pago de costas.

QUINTO.- En virtud de surtirse el supuesto contenido en los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles, **publíquese los puntos resolutivos de la presente sentencia en un periódico** de los de mayor circulación en la ciudad o **en el Boletín judicial, por dos veces de tres en tres días.**

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

SEXTO.- Hecho lo anterior, hágase la devolución a las partes de los documentos exhibidos, previa copia certificada que obre en autos y firma de recibido como constancia, debiéndose hacer las anotaciones correspondientes en el Libro de Gobierno y en su oportunidad archívese el presente asunto como totalmente concluido.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así lo resolvió definitivamente y firma electrónicamente el C. Juez Cuarto de lo Civil, **Licenciado HERMAN CRUZ ALVAREZ VILLARELLO**, ante su Secretario de Acuerdos, **Licenciado EVERARDO BASILIO RIOS**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos ■ fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, 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.

Exp. No. 0149/2023-2 ORD. CIV. PRESC.

INDIVI, **Y** **VS.**
Y

SENTENCIA DEFINITIVA.

- ACTUARIO OFICIO.**
- EDICTOS (Puntos Resolutivos)**

HCAV/EBR/Cande.

En el Boletín Judicial Número 14,842 de fecha 3 de septiembre de 2024 se hizo la publicación de Ley. Conste.-

El 4 de septiembre de 2024 a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial Número 14,842 de fecha 3 de septiembre de 2024. Conste.-