

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

**TECATE, BAJA CALIFORNIA, A VEINTISIETE DE SEPTIEMBRE
DEL DOS MIL VEINTICUATRO.**

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 de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **COMO FIDUCIARIO**, [REDACTED], [REDACTED], **COMO FIDEICOMISARIO**, y;

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

1.- Que por escrito presentado con fecha tres de octubre del dos mil veintitrés, compareció ante este H. Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **COMO FIDUCIARIO**, [REDACTED], **COMO FIDEICOMISARIO**, a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto al predio identificado como: **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS**, mismo -que afirma- se encuentra inmerso dentro de un polígono mayor identificado como: **LOTE: [REDACTED]**, [REDACTED], **MANZANA; COLONIA: [REDACTED], MUNICIPIO: TECATE, BAJA CALIFORNIA, SUPERFICIE: [REDACTED] HAS**, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo [REDACTED], [REDACTED].- Con las

medidas y colindancias que precisan, manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundaron en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas mediante proveído de fecha cinco de octubre del dos mil veintitrés (foja 70-73), se hizo valer un hecho notorio respecto al expediente [REDACTED] radicado en este H. Juzgado, donde se hizo constar el emplazamiento por edictos de la parte demandada, lo anterior una vez al agotado los domicilios arrojados por las dependencias; en consecuencia se ordenó emplazar por edictos a los mismos, publicaciones que fueron exhibidas por la abogada procuradora de la parte actora a fojas 75-77 las correspondientes al periódico "El Sol de Tijuana" y a fojas 82-87 los referentes al Boletín Judicial del Estado, y toda vez que los mismos fueron omisos en contestar la demanda entablada en su contra, mediante auto de fecha trece de mayo del dos mil veinticuatro (fojas 91-92) se les decretó la rebeldía en la que incurrieron con sus consecuencias legales, y se ordenó la apertura de una dilación probatoria para ambas partes, en el cual sólo la actora ofreció las de su intención (fojas 93-96), mismas que se admitieron y posteriormente se desahogaron en audiencia de ley en fecha diecinueve de agosto del dos mil veinticuatro (fojas 133-137), y finalmente se citó a las partes para oír sentencia definitiva, sin embargo, se dictó proveído en fecha veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro (foja 138) en donde se dejó sin efecto la citación referida en términos del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles, y al transcurrir la vista otorgada a las partes, mediante auto que antecede, por así corresponder al estado procesal de los autos, se ordenaron turnar los autos a vista de la suscrita Juzgadora a fin de dictar la sentencia definitiva que en

derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la 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, ■.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.

En mérito de lo anterior, se procede a examinar los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que

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

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica procesal 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 incurrieron los demandados, que la vía procesal seleccionada por la parte 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 a los demandados.- 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. 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, ■. 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.

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.

V.- La parte actora durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, así como un plano o levantamiento topográfico respecto del inmueble litigioso, los cuales obran por su orden, a fojas 9-68 y 69 del sumario. De igual forma corre glosadas a los autos una Constancia Catastral a foja 108, emitida por la Subdirectora de Administración Territorial, donde se dejó de manifiesto lo siguiente: **"...el LOTE ■ DE LA MANZANA ■ DE LA COLONIA ■ BAJO CLAVE CATASTRAL ■ DE ESTA CIUDAD** -con una superficie de ■ metros cuadrados- **SI SE ENCUENTRA INMERSA dentro de un polígono mayor identificado ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio UNA FRACCION DEL PREDIO DENOMINADO ■", ■ MUNICIPIO TECATE, CON SUPERFICIE DE ■ HECTÁREAS, amparado bajo los siguientes datos de inscripción; número de ■ como fideicomitente, ■. ■ como fiduciario..."**; Documentales que al no haber sido objetada la privada es de concedérsele valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 330 y 408 del Enjuiciamiento Civil; y las documentales públicas que al no haber sido impugnadas 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 que de la adminiculación de tales medios de convicción se concluye, por un lado, que los lotes de los

terrenos materia del juicio, forman parte de un predio mayor que se encuentra inscrito a nombre de los enjuiciados en la Oficina Registradora Local y, por el otro, que los bienes a usucapir tienen la superficie, medidas y colindancias a que se hacen referencia en el plano exhibido.

VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.- Respecto al elemento relativo a que la parte actora acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietaria, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que la funda; el demandante sustenta su acción en lo siguiente:

“...I.- Que el Suscrito me encuentro en posesión del bien inmueble identificado como FRACCION DE TERRENO CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS DE UNA FRACCION DE PREDIO [REDACTED], UBICADA AL SUROESTE DEL [REDACTED], IDENTIFICADO ANTE LA DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANO COMO LOTE [REDACTED] DE LA MANZANA [REDACTED] DE LA COLONIA [REDACTED] BAJO CLAVE CATASTRAL [REDACTED], EN ESTA CIUDAD. Mismo que se encuentra inmerso en el polígono mayor identificado como: UNA FRACCION DEL PREDIO DENOMINADO [REDACTED], SE DICE [REDACTED], UBICADA AL SUROESTE DE [REDACTED], MANANA S/M, COLONIA [REDACTED] MUNICIPIO TECATE, CON SUPERFICIE DE [REDACTED] HECTAREAS. Dicha posesión la ejerzo desde el año 1994, toda vez que en fecha 05 de agosto del año en mención, el Sr. [REDACTED] celebro a favor del Suscrito contrato de compra-venta verbal, acto que fue celebrado estando situados precisamente en el predio objeto del presente inicio de demanda, manifestando, acto jurídico pactado por la cantidad de \$[REDACTED].00 MN ([REDACTED] PESOS MONEDA NACIONAL) mismos que fueron pagaderos por el Suscrito en el mismo acto de compra-venta...”

De lo anterior se advierte que el accionante hace consistir la causa generadora de su posesión respecto del terreno que nos ocupa, en un contrato verbal de compraventa, y a este respecto se han emitido Precedentes Judiciales en el sentido de que en tal hipotético se debe acreditar la entrega de un precio cierto y en dinero, a cambio de la transmisión de la propiedad, citándose al

efecto los mismos:

Novena Época.

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: IV, Diciembre de 1996.

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

Página: 436.

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

Sexta Época.

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: Cuarta Parte, CXXXIII.

Página: 55.

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

Causa generadora de la posesión que se acreditó con el desahogo de la prueba testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED], y [REDACTED], desahogada en la audiencia de ley de fecha diecinueve de agosto del dos mil veinticuatro (fojas 133-137), donde los testigos fueron uniformes y coincidentes a manifestar:

Por lo que se refiere a la primer testigo [REDACTED]

[REDACTED], declaró como sigue:

A LA PRIMERA.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A [REDACTED], ¿DE SER ASI, DESDE CUANDO?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, DESDE HACE MAS DE CUARENTA AÑOS.

A LA SEGUNDA.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO DE QUE [REDACTED], SE ENCUENTRA EN POSESION DE ALGUN PREDIO? ¿Y DE SER ASI CUAL PREDIO?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, ES UN FRACCIÓN DE TERRENO DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO DENOMINADA [REDACTED] UBICADA AL SUROESTE DEL [REDACTED], IDENTIFICADO ANTE LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA COMO LOTE TRES DE LA MANZANA [REDACTED] DE LA COLONIA [REDACTED] DE ESTA CIUDAD.

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE LA SUPERFICIE DE TERRENO AL QUE HACE MENCION?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, SON CUATRO MIL METROS CUADRADOS.- A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO LO ADQUIRIO?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, POR MEDIO DE UNA COMPRAVENTA VERBAL.

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CON QUIEN CELEBRO EL CONTRATO A QUE SE REFIERE EN SU RESPUESTA ANTERIOR?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, CON EL SEÑOR [REDACTED].

A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE FECHA CELEBRO EL CONTRATO A QUE SE REFIERE EN SUS REPUESTAS ANTERIORES?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, FUE EL CINCO DE AGOSTO DEL NOVENTA Y CUATRO.

A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE LUGAR FUE CELEBRADO EL ACTO DE COMPRA VENTA, QUE REFIERE EN SUS RESPUESTAS ANTERIORES?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, EN EL MISMO TERRENO QUE COMPRO, MISMO QUE DESCRIBÍ YA ANTERIORMENTE.

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE CANTIDAD ECONOMICA FUE PACTADA CON MOTIVO DEL ACTO DE COMPRA-VENTA QUE REFIERE EN SUS RESPUESTAS ANTERIORES?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, [REDACTED] PESOS.

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI DICHA CIFRA REFERIDA FUE SALDADA EN SU TOTALIDAD?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, EL MISMO DÍA DE LA COMPRAVENTA E SEÑOR [REDACTED] LO PAGO EN SU TOTALIDAD.

Asimismo el segundo de los testigos de nombre [REDACTED]

[REDACTED] manifestó al tenor del mismo interrogatorio:

A LA PRIMERA.- SI LO CONOZCO, DESDE HACE TREINTA Y TRES AÑOS.

A LA SEGUNDA.- SI, ES EL PREDIO QUE ESTA EN [REDACTED] LOTE CINCO, MAZNA [REDACTED], ESTA UBICADA EN EL RANCHO [REDACTED].

A LA TERCERA.- SI, SON CUATRO MIL METROS CUADRADOS.

A LA CUARTA.- POR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL.

A LA QUINTA.- SI, CON EL SEÑOR ALFONSO BUSTAMANTE ALCHONDO.

A LA SEXTA.- FUE EL CINCO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.

A LA SEPTIMA.- EN EL MISMO TERRENO QUE YA SE DESCRIBIÓ.

A LA OCTAVA.- FUERON [REDACTED] PESOS.

A LA NOVENA.- SI, EN EL MISMO TERRENO, EL MISMO DÍA DE LA FIRMA.

En ese orden de ideas, 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, manifestando la primer testigo lo siguiente: “LO SE Y ME CONSTA PORQUE CONOZCA AL SEÑOR [REDACTED] POR MAS DE CUARENTA AÑOS Y ESTUVE PRESENTE EL DÍA QUE SE REALIZO LA COMPRAVENTA”, y el segundo de los testigos dijo: “ME CONSTA PORQUE YO ESTUVE AHÍ EN EL DÍA DE LA OPERACIÓN COMPRAVENTA DEL TERRENO QUE HIZO [REDACTED]”; probanza a la que el Suscrito le confiere valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos **413** y **418** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Al tenor se citan los siguientes criterios de Jurisprudencia que a la letra rezan:

TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.

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

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

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del

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

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

Máxime que en autos se **reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente:**

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

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

En la misma contestación el demandado puede

hacer valer la compensación y la reconvencción.

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

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

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

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

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

ley le otorga el carácter de una presunción *juris tantum*.

1a./J. 93/2006

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

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

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

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

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

guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

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

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

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

Bajo ese contexto se reitera que se tiene **por acreditado el primer elemento de la acción, esto es la causa generadora que argumenta la parte accionante.**

VII.- Por lo que respecta al diverso elemento de la acción tenemos que la parte actora expone lo siguiente:

"...VIII. Bajo protesta de decir verdad manifiesto que desde el momento en que se celebró dicho Contrato de Compra-Venta a favor del Suscrito, el cual fue ampliamente descrito en el hecho marcado con el numeral, con [REDACTED], me encuentro en posesión material del inmueble, y venido poseyendo el terreno ampliamente descrito en los hechos con el numeral I, II, III, IV, V, VI y VII de este escrito, en carácter de Propietario, puesto que hemos realizado obras materiales tales como como marcar nuestros puntos definitorios, limpiado el predio, delimitado, haciéndome cargo de los gastos y mantenimiento del lugar. Por lo que el Suscrito pretende realizar trámites como todo propietario y así obtener mi registro ante las Autoridades correspondientes. Dicha posesión ha sido con los atributos siguientes de forma pública, pacífica, continua, ininterrumpidamente, de buena fe, y en el concepto de dueño, permitiéndome [REDACTED] COMO FIDEICOMITENTE, [REDACTED] [REDACTED] COMO FIDUCIARIO, FRACCIONAMIENTO RUSTICO CAMPESTRE [REDACTED] COMO FIDEICOMISARIO, Y comunidad en general, en todo tiempo y momento el conducirme con los atributos aquí descritos, no ejerciendo ningún acto en contra de mi posesión, uso y disfrute del bien inmueble. Toda vez que el Suscrito entra y sale del bien inmueble hoy objeto, desde la fecha de mi adquisición, de forma

*pacífica porque en ningún momento o circunstancia he tenido problemas o conflictos con algún vecino o persona alguna por encontrarme en posesión el predio en materia, ininterrumpidamente puesto que nunca he dejado de poseerlo desde el momento de la adquisición, de buena fe porque la misma fue totalmente legítima por medio del acto de compra-venta referida y en concepto de dueño, puesto que me ostento como el propietario con sus derechos y obligaciones que esto conlleva. Por lo que conforme a derecho han operado los efectos de la prescripción positiva a mi favor por lo que soy apto para dicha posesión, para que su Señoría mediante sentencia firme, se declare que ha operado en favor del Suscrito la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA...**"*

VIII.- A fin de acreditar el elemento de su acción y hechos en que se funda, la parte actora ofreció las **PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** consistentes en un Certificado de Inscripción relativo al predio materia del presente juicio (fojas 9-68); así como un levantamiento o plano topográfico relativo al predio que nos ocupa (foja 69); de igual manera una Constancia Catastral expedida por la Subdirectora de Administración Territorial (foja 108) referente al predio que nos ocupa; **LA CONFESIONAL** a cargo de los demandados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **COMO FIDUCIARIO**, y [REDACTED], **COMO FIDEICOMISARIO; LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED], [REDACTED], y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los considerandos V y VI, mismas que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tienen por admitidas y surte sus efectos, 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. **LA**

CONFESIONAL a cargo de los demandados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **COMO FIDUCIARIO**, y [REDACTED], **COMO FIDEICOMISARIO** que se desahogó en la audiencia de ley de fecha diecinueve de agosto de dos mil veinticuatro, en la cual dado su incomparecencia se le declaró confeso de las posiciones calificadas de legales, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, al igual que la diversa presuncional legal consistente en tener por confesos a los pasivos procesales al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención; máxime que no se encuentra desvirtuada con diverso medio de prueba, sino contrario a ello adminiculada con la prueba testimonial, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad.

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. 1 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], y [REDACTED] [REDACTED] desahogada en la audiencia de ley de fecha diecinueve de agosto del dos mil veinticuatro (fojas 133-137), también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que declararon por separado lo siguiente:

Por lo que se refiere la primera testigo [REDACTED] [REDACTED], -respecto al segundo elemento en estudio- declaró como sigue:

A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO SE OSTENTA [REDACTED], RESPECTO DEL PREDIO EN MENCION?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, SE OSTENTA DE FORMA PUBLICA, PACIFICA, CONSTANTE, DE BUENA FE Y COMO DUEÑO.

A LA DECIMA SEGUNDA.- ¿QUE ENTIENDE POR FORMA PACIFICA?.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE NUNCA HA TENIDO PROBLEMAS CON NADIE.

A LA DECIMA TERCERA.- ¿QUE ENTIENDE POR FORMA PUBLICA?.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE NO LO ESCONDE.

A LA DECIMA CUARTA.- ¿QUE ENTIENDE POR FORMA CONTINUA?.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE HA ESTADO AHÍ DESDE QUE LO COMPRO.

A LA DECIMA QUINTA.- ¿QUE ENTIENDE POR BUENA FE?.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE LO ADQUIRIDO DE MANERA PACIFICA, SIN PROBLEMAS Y POR MEDIO DE UNA COMPRAVENTA VERBAL.

A LA DECIMA SEXTA.- ¿CARÁCTER DE DUEÑO?.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE COMO ES EL PROPIETARIO EL SE HACE CARGO DE SUS GASTOS Y MANTENIMIENTO, LO HACE FRENTE DE TODOS DE UNA FORMA PUBLICA.

Asimismo el segundo de los testigos de nombre [REDACTED]

[REDACTED] manifestó al tenor del mismo interrogatorio:

A LA DECIMA PRIMERA.- COMO DUEÑO, DE FORMA PUBLICA, DE BUENA FE.

A LA DECIMA SEGUNDA.- SI, SE OSTENTA DE FORMA PACIFICA Y CONTINUA.

A LA DECIMA TERCERA.- PORQUE NADIE LO HA MOLESTADO, NI EL HA MOLESTADO A NADIE EN EL PREDIO.

A LA DECIMA CUARTA.- PORQUE NO LO ESCONDE, ESTA A LA VISTA DEL TERRENO.

A LA DECIMA QUINTA.- PORQUE DESDE QUE LO COMPRO HA ESTADO CONSTANTEMENTE YENDO A VISITARLO.

A LA DECIMA SEXTA.- PORQUE HA ESTADO AHÍ PORQUE LO COMPRO, POR LA COMPRAVENTA QUE REALIZO.

A LA DECIMA SEPTIMA.- PORQUE AL ADQUIRIRLO HA LLEVADO ACABO LAS ACTIVIDADES DE PROPIETARIO.

Dando razón fundada de su dicho, manifestando la primer testigo lo siguiente: “LO SE Y ME CONSTA PORQUE CONOZCA AL SEÑOR [REDACTED] POR MAS DE CUARENTA AÑOS Y ESTUVE PRESENTE EL DÍA QUE SE REALIZO LA COMPRAVENTA” Y el segundo de los testigos dijo: “ME CONSTA PORQUE YO ESTUVE AHÍ EN EL DÍA DE LA OPERACIÓN COMPRAVENTA DEL TERRENO QUE HIZO [REDACTED]

””; 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 de los inmuebles en forma continua, pacífica, publica, de buena fe y en concepto de propietario. 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. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo. Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. **Instancia:** Tribunales

Colegiados de Circuito. **Fuente:** semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXI, Junio 2010. Pág. 808. **Tesis de Jurisprudencia.**

IX.- Con esos medios de convicción analizados, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio, y hechos en que se funda; de tal manera que estando probado que el bien inmueble materia del presente juicio se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de los demandados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **COMO FIDUCIARIO** y [REDACTED], **COMO FIDEICOMISARIO**, que el accionante se encuentra en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueño del predio materia del presente juicio, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

X.- En la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie ha procedido la prescripción positiva respecto de una porción de terreno que se encuentra inmerso 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 "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", 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, y que transcurra el término previsto en el artículo 630 del Enjuiciamiento Civil, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la *Dirección de Gestión Integral del Territorio de Tecate, Baja California*, 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...”;

Por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y que transcurra el termino previsto en el artículo 630 del Enjuiciamiento Civil, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que [REDACTED] [REDACTED] adquirió las propiedades respecto de los predios objetos del presente juicio, para los efectos de ley a que

haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y que transcurra el término previsto en el artículo 630 del Enjuiciamiento Civil, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad a los demandantes, decretándose la cancelación parcial de la partida bajo la cual está inscrito el bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo, asimismo deberá **cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es 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, si se requiere, ello además previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

XI.- Por otro lado, no pasa por desapercibido para quien esto resuelve que el inmueble materia de este juicio, cuenta con diversas anotaciones marginales inscritas consistentes en inscripciones preventivas, cabe aclarar que respecto a las mismas, deberán quedar intactas y soportarlas como gravamen el bien inmueble usucapido, pues tales actos jurídicos inscritos, tienen únicamente el fin de dar publicidad a quien pudiera ser perjudicado a efecto de que tenga conocimiento que el bien registrado se encuentra en litigio, ya que las demandas se originan

por mandato judicial derivado de la acción ejercitada, o sea, a instancia de una persona ajena a la titularidad del derecho inscrito y solamente persigue que, como se dijo ya, que los terceros conozcan que el bien registrado se encuentra en litigio, y por ende, si pese a dicho conocimiento algún tercero se interesa en realizar determinado acto jurídico en relación con tal bien, **debe estarse a las resultas del pleito cuya demanda se anotó preventivamente**. Además, de sostener el criterio contrario, se consentiría que por circunstancias ajenas a la voluntad del titular del bien o derecho registrado, es decir, el peticionario de la inscripción en el juicio respectivo, se limitará justificadamente a la posibilidad de aquel para llevar a cabo transacciones respecto de su bien, con su consecuente registro, solo por el trámite de un juicio del cual se desconoce cómo será resuelto, cuestión que por lo demás provocaría la inconveniente inseguridad jurídica respecto del acto que no pudiera registrarse, por ende no afecte tal inscripción, la presente acción de prescripción positiva.

En la inteligencia de que las referidas inscripciones preventivas a que se encuentran afectado el inmueble, quedaran sujetas al mismo y la presente resolución deberá estarse a las resultas del juicio. Sirve de sustento a lo anterior las siguientes ejecutorias que a la letra dicen:

Época: Novena Época

Registro: 177179

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXII, Septiembre de 2005

Materia(s): Civil

Tesis: VIII.4o.19 C

Página: 1551

REGISTRO PÚBLICO. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE DEMANDA HECHAS EN ÉL, NO IMPIDEN LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS JURÍDICOS POSTERIORES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).

ello, en este juicio se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia de que el presente juicio deberá estarse a las resultas de dichos juicios cuya demanda se anotó preventivamente, por lo que quedaran sujetos al mismo.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y que transcurra el termino previsto en el artículo 630 del Enjuiciamiento Civil, así como una vez que se haya dado cumplimiento al resolutivo QUINTO, 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** a la parte actora.

QUINTO.- En mérito del resolutivo anterior y en cumplimiento al considerando DIEZ 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 Gestión Integral del Territorio 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], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo de la presente resolución.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente la **C. JUEZA DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL CON CARÁCTER PROVISIONAL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADA MARTHA ELENA GONZALEZ ZAVALA**, ante su **Secretario de Acuerdos LICENCIADO MANUEL VENTURA CARRANZA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, [REDACTED] 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.

AYBP

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 Judicial de fecha_____. CONSTE.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS