

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTISIETE DE SEPTIEMBRE DE
DOS MIL VEINTICUATRO.**

V I S T O S; Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **0051/2024**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL-PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y;

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

1.- Por escrito presentado en fecha quince de enero de dos mil veinticuatro, compareció ante este Juzgado la C. [REDACTED] [REDACTED] por su propio derecho, demandando en la Vía Ordinaria Civil la acción de Prescripción Positiva a él C. [REDACTED] [REDACTED], con el fin de que se le declare propietaria por haber operado a su favor la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **CONTRATO DE COMPRAVENTA PARTIDA 5160838 DE SECCIÓN DE FECHA 11 DE ENERO DEL 1999, FOLIO REAL: 1275888**; con las medidas y colindancias que precisa; asimismo, reclama las diversas prestaciones que señala y manifestó como hechos los contenidos en el mismo que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó emplazar a la parte demandada para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, cuestión que se cumplimentó tal como se advierte del razonamiento actuarial de fecha siete de febrero de dos mil veinticuatro, en donde tuvo lugar el emplazamiento de ley con la pasiva procesal y, toda vez que la demandada no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído del día dieciocho de abril de dos mil veinticuatro, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales, y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo en fecha treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, desahogándose las probanzas ofertadas por la accionante, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la accionante lo que a sus derechos convino, no así la demandada en virtud de su incomparecencia, y se ordenó dictar la sentencia definitiva correspondiente misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

excepciones...".

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

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

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

respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se 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 refiere 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 la parte demandada y que la vía procesal seleccionada por la accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella*, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada a la pasiva procesal.- Al respecto resulta aplicable la Ejecutoria de Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

Amparo directo 75/2001. ■■■ Margarito Raymundo Hernández Durán. 23

de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

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

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

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

IV.- Ahora bien, durante la tramitación del juicio la parte actora exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; así como una certificación de datos expedida por el C. Jefe del Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro de ésta ciudad, ambos relativos al inmueble materia del presente juicio; mismas que al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que **se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir**, y que es el mismo que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de la parte demandada en la Oficina Registradora Local, lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en la Certificación de datos obrante en autos.

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 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**. Al respecto se invocan cómo aplicables los siguientes Criterios de Jurisprudencia que a la letra rezan respectivamente:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.

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

3a./J. 18/94

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del

Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.

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

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

USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA 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 usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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

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

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

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

VI.- Una vez analizadas las constancias que integran el presente juicio, se advierte que la accionante **justificó los**

elementos de la acción de prescripción adquisitiva, como a continuación se verá.

Respecto al elemento consistente en que el actor acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la funda, tenemos que en su escrito inicial de demanda, en los hechos "1" y "2" narra lo siguiente:

"...1.- BAJO PROTESTA DE DEÇIR VERDAD manifiesto que desde el día 20 de septiembre del año 2016, la suscrita promovente [REDACTED] [REDACTED], me hice cargo de la Unidad B Módulo 3 del Condominio Infonavit Lomas Verdes L-1 M-11 construido sobre el lote 1 manzana 11 del Desarrollo Urbano Lomas Verdes de esta ciudad de Tijuana Baja California, con autorización por escrito de mi señor padre [REDACTED], por medio de un contrato de Donación que se adjunta a la presente demanda, inmueble que adquirió mi causahabiente por medio de un contrato de Compraventa ratificado ante el Registrador Publico de la Propiedad y de Comercio, unidad del cual tengo la Posesión Material y Jurídica, en los términos de Ley, en Forma Pública, Pacífica, Continua, de Buena Fe y con el Carácter de Propietaria, respecto de la Unidad B Módulo 3 del Condominio Infonavit Lomas Verdes L-1 M-11 construido sobre el lote 1 manzana 11 del Desarrollo Urbano Lomas Verdes de esta ciudad de Tijuana y que cuenta con una superficie de construcción 59.43 metros cuadrados de estacionamiento 14.300 metros cuadrados y de indiviso 0.909 1%.

Tal como se desprende de la Planta Arquitectónica debidamente actualizada, de la respectiva unidad que al presente escrito inicial de demanda se anexa, en virtud haber poseído por el tiempo y las condiciones exigidas por el artículo 11B8 y 1139 fracción I, del Código Civil vigente en el Estado, para prescribir a favor de las suscritas.

2.- Que de dicha unidad entré en posesión en virtud de haber celebrado contrato de DONACION privado de fecha del veinte de septiembre del año 2016 con el Sr. [REDACTED], inmueble que adquirió por medio de un contrato de compraventa...”.

Acreditando tal causa generadora de su posesión con el **CONTRATO DE DONACIÓN** celebrado en fecha **20 DE SEPTIEMBRE DE 2016**, por una parte el C. [REDACTED], como "la donante", y por otra parte la C. [REDACTED], como "la donataria", respecto del inmueble materia del presente juicio; el cual al no haber sido objetado en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria se tiene por admitida y surte sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, por lo que se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, con lo que se tiene por acreditado el elemento de la acción en análisis.- Por ende, tal instrumento privado de **DONACIÓN GRATUITA**, como ya se dijo, es suficiente para justificar el primer elemento de la acción de usucapión ejercitada, ya que mediante tal acto se transmite gratuitamente a título de dueño la propiedad de la cosa vendida, en este caso, el inmueble litigioso; ya que la parte actora lo posee en forma originaria, ello como condición *sine qua non* para que prospere la acción de usucapión; ya que el artículo 817 del Código Civil del Estado estatuye que: “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”, de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es

elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, es el título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a *non domino*, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley, máxime como ya se dijo que tal instrumento no fue objetado por la parte demandada en cuanto a su autenticidad, alcance o valor probatorio; por ello es que su acción de prescripción adquisitiva resulta procedente. Resultan aplicables las siguientes ejecutorias que a la letra dicen respectivamente.

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

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su

autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

1a./J. 86/2001

Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: ■■■■ de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: ■■■■ de Jesús Gudiño Pelayo.

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

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.

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

sería y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley; luego, es inexacto que por la sola circunstancia de tratarse de un título nulo, carezca el interesado de título para efectos de la usucapión, pues aquella circunstancia sólo implica que no se esté en presencia de un título objetivamente válido.

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

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

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

Máxime que en autos se reproduce la presunción legal de [REDACTED] 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 reconvenición.

Si se opusiere como única excepción la de cosa juzgada,

a petición del demandado se podrá continuar y decidir el pleito sumariamente.

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

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

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

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí

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

1a./J. 36/97

Contradicción de tesis 81/96. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. Castro y Castro y ██████ 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: ██████ de Jesús Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

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

VII.- Por otro lado, en relación al diverso elemento de la acción, esto es que la actora haya disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria;** en ese sentido, la accionante expone en el

escrito de demanda en el hecho "1 y 4" lo siguiente:

"1.- BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD manifiesto que desde el día 20 de septiembre del año 2016, la suscrita promovente [REDACTED], me hice cargo de la Unidad B Módulo 3 del Condominio Infonavit Lomas Verdes L-1 M-11 construido sobre el lote 1 manzana 11 del Desarrollo Urbano Lomas Verdes de esta ciudad de Tijuana Baja California, con autorización por escrito de mi señor padre [REDACTED], por medio de un contrato de Donación que se adjunta a la presente demanda, inmueble que adquirió mi causahabiente por medio de un contrato de Compraventa ratificado ante el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, unidad del cual tengo la Posesión Material y Jurídica, en los términos de Ley, en Forma Pública, Pacífica, Continua, de Buena Fe y con el Carácter de Propietaria, respecto de la Unidad B Módulo 3 del Condominio Infonavit Lomas Verdes L-1 M-11 construido sobre el lote 1 manzana 11 del Desarrollo Urbano Lomas Verdes de esta ciudad de Tijuana y que cuenta con una superficie de construcción 59.43 metros cuadrados de estacionamiento 14.300 metros cuadrados y de indiviso 0.909 1%.

4. - Durante el tiempo que he tenido la posesión jurídica y material de la unidad en mención, también he conservado la tenencia material, me he sustentado como propietario hasta la fecha, he realizado diversas mejoras a dicho bien inmueble, he realizado el pago puntual de todos y cada uno de los servicios públicos, así como el pago del impuesto predial.

Que en atención a las reformas al artículo 139 del Código Civil del estado de Baja California vengo a MANIFESTAR BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE DESCONOZCO ALGUNA OTRA PERSONA CON ALGÚN DERECHO RESPECTO AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

Así también con el presente escrito de demanda vengo a manifestar en relación con los elementos esenciales de mi acción y

con fundamento en lo que establece el Artículo 1138 del Código Civil vigente para la entidad, mismos que son:

PÚBLICA. - Toda vez que la posesión que he venido ejerciendo desde la fecha establecida en el punto UNO del capítulo de hechos de nuestro escrito inicial de demanda está a la vista de todas las personas, vecinas y colindantes.

PACIFICA. - Toda vez que la posesión que he venido ejerciendo desde la fecha establecida en el punto UNO del capítulo de hechos de nuestro escrito inicial de demanda es de manera en que no hemos tenido problema alguno en virtud de la posesión que hemos venido ejerciendo sobre el lote de terreno materia del presente juicio.

CONTINUA. - Toda vez que la posesión que he venido ejerciendo desde la fecha establecida en el punto UNO del capítulo de hechos de nuestro escrito inicial de demanda es de manera ininterrumpida, en virtud de que en ningún momento hemos dejado de poseer dicho lote de terreno, desde la fecha en mención.

CON EL CARÁCTER DE PROPIETARIO. - Toda vez que la posesión que he venido ejerciendo desde la fecha establecida en el punto UNO del capítulo de hechos de nuestro escrito inicial de demanda es con ese carácter, ya que en todo momento nos hemos manejado de dicha manera, hemos hecho las mejoras de acuerdo con nuestras posibilidades, así como tanto la contratación como el pago oportuno de servicios públicos...”.

Así pues, a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, la parte actora exhibió las **PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADA** mencionadas en los Considerando IV y VI del presente fallo; asimismo, dentro del periodo probatorio ofreció los siguientes medios de convicción; **LA CONFESIONAL** a cargo de la demandada [REDACTED], que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, en la cual se le declaró por confesa de las posiciones que fueron calificadas

de legales por no haber comparecido al desahogo de la misma y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesa a la demandada al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED]

la cual se valorará a continuación; la **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del pasivo procesal [REDACTED], en la audiencia de Ley llevada a cabo el día treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, se le tuvo al accionante desistiéndose de dicha probanza. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los Considerandos IV y VI, como ya se mencionó en líneas que anteceden, al no haber sido objetada la privada en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitida y surte sus efectos legales correspondientes, por lo que se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, y las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces, por lo que se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

En ese mismo orden de ideas, tenemos que es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de cinco años, **en calidad de dueño, de manera pacífica, continua, pública, y de buena fe**, lo es la **PRUEBA TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente Jurisprudencia que a la letra reza:

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo V, Enero de 1997. Pág. 333. **Tesis de Jurisprudencia.**

Advirtiéndose de autos como ya se dijo, que la accionante ofertó la prueba TESTIMONIAL a cargo de las CC. ■■■, desahogada en audiencia de ley de fecha treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que, en estudio el primer testigo de nombre ■■■, dejó de manifiesto lo siguiente:

"..A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A ■■■ ■■■, Y EN SU CASO DESDE CUANDO Y PORQUE MOTIVO LA CONOCE.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí, si la conozco, desde el año dos mil dieciséis aproximadamente.**

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE LA UNIDAD: B MÓDULO: 3 DEL CONDOMINIO: INFONAVIT LOMAS VERDES, L-1 M-11 CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 MANZANA 11 DEL DESARROLLO URBANO LOMAS VERDES DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA B.C.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí, si la conozco porque he ido yo a visitarlas.**

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIÉN TIENE LA POSESIÓN DEL MENCIONADO TERRENO.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí, [REDACTED].**

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI LA POSESIÓN QUE TIENE [REDACTED] FUE EN VIRTUD DE HABER CELEBRADO CONTRATO DE DONACIÓN DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2016 CON EL SR. [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí.**

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI LA POSESIÓN QUE OSTENTA [REDACTED] es de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y con el carácter de propietario.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí, así es.**

QUÉ ENTIENDE POR PÚBLICA.- Contestó: **Porque todos los vecinos sabemos que ella es la dueña, siempre ha estado ahí.**

QUÉ ENTIENDE POR PACÍFICA.- Contestó: **Porque son unas personas tranquilas, no ha tenido ningún problema con nadie.**

QUÉ ENTIENDE POR CONTINUA.- Contestó: **Porque ella se ha hecho cargo de todo y siempre ha vivido ahí.**

QUÉ ENTIENDE POR BUENA FE.- Contestó: **Porque lo adquirió por medio de un contrato de donación.**

QUÉ ENTIENDE POR CARÁCTER DE PROPIETARIO.- Contestó: **Que ella**

es la dueña del bien inmueble.

A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO QUIÉN SE HACE CARGO DEL PAGO DE LOS SERVICIOS Y CONTRIBUCIONES DEL MULTICIONADO TERRENO.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí,** [REDACTED].

A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE. LO SE Y ME CONSTA PORQUE.- **Porque yo lo conozco desde el año dos mil dieciséis, y todavía la señora [REDACTED] convive con mi hija, y visitamos su casa...“.**

Por lo que se refiere al segundo de los testigos de nombre [REDACTED], tenemos que al tenor del mismo interrogatorio formulado contestó como sigue:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A [REDACTED] [REDACTED], Y EN SU CASO DESDE CUANDO Y PORQUE MOTIVO LA CONOCE.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí, si la conozco desde hace cuarenta años.**

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE LA UNIDAD: B MÓDULO: 3 DEL CONDOMINIO: INFONAVIT LOMAS VERDES, L-1 M-11 CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 MANZANA 11 DEL DESARROLLO URBANO LOMAS VERDES DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA B.C.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí, si lo conozco.**

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIÉN TIENE LA POSESIÓN DEL MENCIONADO TERRENO.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí,** [REDACTED].

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI LA POSESIÓN QUE TIENE [REDACTED] [REDACTED] FUE EN VIRTUD DE HABER CELEBRADO

CONTRATO DE DONACIÓN DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2016 CON EL SR. [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí, si sé.**

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI LA POSESIÓN QUE OSTENTA [REDACTED] es de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y con el carácter de propietario.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí, así es.**

QUÉ ENTIENDE POR PÚBLICA.- Contestó: **Que esta a la vista de todos.**

QUÉ ENTIENDE POR PACÍFICA.- Contestó: **Que no ha habido ningún inconveniente para que ella pueda ahí o para adquirir el inmueble.**

QUÉ ENTIENDE POR CONTINUA.- Contestó: **Que ha vivido toda su vida ahí.**

QUÉ ENTIENDE POR BUENA FE.- Contestó: **Porque obtuvo el terreno mediante un contrato de donación.**

QUÉ ENTIENDE POR CARÁCTER DE PROPIETARIO.- Contestó: **Que ella [REDACTED] es la dueña del inmueble.**

A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO QUIÉN SE HACE CARGO DEL PAGO DE LOS SERVICIOS Y CONTRIBUCIONES DEL MULTICIONADO TERRENO.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE.- **Sí, la señora [REDACTED].**

A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTO: QUE. LO SE Y ME CONSTA PORQUE.- **Porque he sido testigo de todo lo que he declarado, y somos amigas desde hace cuarenta años....“.**

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

declararon por separado: conocer a la parte actora; que la accionante adquirió el inmueble materia de la litis por medio de un contrato de donación; y que la actora lo ha poseído con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria, dando ambos testigos razón fundada de su dicho.- En virtud de ello es que los testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que esa prueba resulta eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que la promovente del presente juicio se encuentra en posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente.

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. J/49. Amparo directo 480/90. Pánfilo Saúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos. Amparo directo 40/91. Martha Irma Gutiérrez García. 9 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: ■■■ 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: ■■■ Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 592/93. Rubén Ruiz Pérez. 28 de octubre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: ■■■ Gabriel Clemente Rodríguez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 72, Diciembre de 1993. Pág. 93. **Tesis de Jurisprudencia.**

TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.

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

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 157-162. Quinta Parte. Pág. 99. **Tesis de Jurisprudencia.**

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

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

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

VIII.- Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se fundan; de tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del demandado [REDACTED], **que la accionante [REDACTED] 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 propietaria del inmueble que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

IX.- De igual forma conforme a lo dispuesto por los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establecen:

“Artículo 75-BIS-A.- Se establece el Impuesto Predial:...XI.- Los Notarios o las autoridades ante quienes se celebren contratos o actos por virtud de los cuales se transmita la propiedad o la posesión de un predio, están obligados a dar aviso a la oficina de Catastro y a la Recaudación de Rentas del lugar de su ubicación, dentro del término de treinta días siguientes a la fecha de la celebración del acto o contrato respectivo...”.

“Artículo 75-BIS-B.- Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se registrá 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 fé pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán,

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

En mérito de ello, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que la C. [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del inmueble materia 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 se de cumplimiento a lo anterior, deberá inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad a la accionante; decretándose la **CANCELACIÓN TOTAL** de la Partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, asimismo deberá cumplirse con los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, la accionante [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que la C. [REDACTED], se convirtió en propietaria -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto del inmueble que se identifica como **UNIDAD: B MÓDULO: 3 CONDOMINIO: INFONAVIT LOMAS VERDES, L-1 M-11 CONSTRUIDO SOBRE LOTE 1 DE MANZANA 11 DEL DESARROLLO URBANO LOMAS VERDES DE ESTA CIUDAD. MUNICIPIO: TIJUANA DETALLE DE SUPERFICIE: DE CONSTRUCCIÓN 59.43 M², DE ESTACIONAMIENTO 14.300 M²; INDIVISO 0.9091%**; el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tijuana, Baja California, bajo **CONTRATO DE COMPRAVENTA PARTIDA 5160838 DE SECCIÓN DE FECHA 11 DE ENERO DEL 1999, FOLIO REAL: 1275888**; lote a usucapir que cuenta con los siguientes cuadros que se desprenden de la certificación de datos obrante en autos:

DETALLE DE SUPERFICIE	
DE CONSTRUCCIÓN	59.43 M2

DE ESTACIONAMIENTO	14.300 M2
INDIVISO	0.9091%

Así mismo, cuenta con el siguiente cuadro de construcción, que se desprende de la planta arquitectónica obrante en autos:

SUPERFICIE PRIVATIVA	
DEPARTAMENTO	59.53 M ²
ESTACIONAMIENTO	14.30 M ²
INDIVISOS	
EDIFICIO	10.00 M ²
CONJUNTO	0.91
DESCRIPCION DEL DEPTO. SALA, COMEDOR, COCINA, DOS RECAMARAS ALCOBA Y BAÑO.	54.85 M ²
CUARTO DE SERVICIO	4.58 M ²
SUP. TOTAL 59.43 M²	

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN TOTAL** del **CONTRATO DE COMPRAVENTA PARTIDA 5160838 DE SECCIÓN DE FECHA 11 DE ENERO DEL 1999, FOLIO REAL: 1275888.**

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

inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TITULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

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

LEPR

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 0051/2024, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE.

CON EL NUMERO 14,861 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 02-OCT-2024, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO _____.

03-OCT-2024, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL 14,861 DE FECHA 02-SEP-2024, A QUE SE REFIERE LA

RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.

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.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS