

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

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTINUEVE DE OCTUBRE DE
DOS MIL VEINTICUATRO.**

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **891/2019**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL-PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y como tercero llamado a juicio [REDACTED], y;

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

1.- Que por escrito presentado con fecha diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, compareció ante éste Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA** a [REDACTED] [REDACTED], con el fin de que se le declare propietaria, por haber operado a su favor la prescripción positiva del inmueble que se identifica como **MODULO 4-E, CONDOMINIO PLAZA PATRIA, CONSTRUIDO SOBRE LAS FRACCIONES I AL V, COMPRENDIDAS ENTRE LAS MANZANAS A, B, C, D y E del FRACCIONAMIENTO EL PARAISO, DE ESTA CIUDAD, Y QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 14.812 METROS CUADRADOS**; con las medidas y colindancias que precisa; asimismo, reclamó las diversas prestaciones que señaló; 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 mediante auto de fecha veintinueve de mayo del dos mil diecinueve, se ordenó emplazar al codemandado

[REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra. Asimismo, y al haber manifestado la parte demandada desconocer el domicilio para emplazar a [REDACTED] se ordenó girar los oficios correspondientes a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización del domicilio del codemandado antes aludido.

Seguidamente, en fecha veinticuatro de septiembre del año dos mil diecinueve tuvo verificativo el emplazamiento de la codemandada [REDACTED]

[REDACTED]), tal como se desprende del razonamiento actuarial visible a foja 42 de autos; dependencia a la que mediante proveído de fecha siete de octubre del año dos mil diecinueve, se le tuvo dando contestación a la demanda interpuesta en los términos expuestos en dicha promoción; asimismo, se le tuvo llamando como tercero al presente juicio al

[REDACTED]), por lo cual, habiéndose girado el exhorto respectivo, el mismo fue radicado ante el Juzgado Cuarto Civil del Partido Judicial de Mexicali, Baja California, y mediante auto de fecha veinte de febrero del dos mil veinte, la autoridad exhortada ordeno turnar los autos al Actuario de su adscripción a fin de dar cumplimiento al emplazamiento de ley, circunstancia que tuvo verificativo mediante diligencia actuarial de fecha veintiséis de febrero del dos mil veinte.

Por otro lado y respecto del codemandado de nombre [REDACTED], mediante escrito presentado en fecha veintisiete

de febrero del año dos mil veinte, la parte actora compareció proporcionando domicilio a nombre del codemandado mencionado y mediante auto de fecha veintiocho de febrero del año dos mil veinte, se ordenó turnar los autos al Actuario adscrito a efecto de emplazar al antes aludido para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, diligencia que tuvo verificativo el día veintiuno de septiembre del año dos mil veinte.

Seguidamente, mediante autos de fecha veinticinco de agosto del año dos mil veinte y veintisiete de noviembre del año dos mil veinte, respectivamente, se decretó la rebeldía en que incurrieron, tanto el tercero llamado a juicio [REDACTED]

[REDACTED]), como el codemandado [REDACTED], ordenando el proveído citado en segundo término, 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, y en relación a las pruebas confesionales ofrecidas a cargo de los codemandados [REDACTED]

[REDACTED]), e [REDACTED], al actualizarse el supuesto a que

refiere el artículo 313 del Código Procesal Civil, se ordenó girar atento oficio a fin de que el codemandado mencionado procediera a absolver mediante oficio las posiciones formuladas por el accionante; respecto a las diversas pruebas, se señaló fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo en fecha cuatro de junio de dos mil veintiuno, desahogándose la prueba confesional ofrecida a cargo del codemandado [REDACTED]

██████████ y testimonial ofertadas por la accionante; y al quedar pruebas pendientes por desahogar se suspendió dicha diligencia la cual fue continuada en fecha veintinueve de mayo del año en curso y en la cual se pasó a la etapa alegando la parte actora lo que a su derecho convino, no así los codemandados en razón de su incomparecencia, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, sin embargo, mediante auto de fecha veinte de octubre del año dos mil veintitrés, se dejó sin efecto dicha citación al encontrarse pendiente de practicar la notificación personal ordenada mediante auto de fecha veinticuatro de marzo del dos mil veintitrés, por lo que cumplimentada que fue la notificación en comento, mediante auto que antecede, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

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

dispuesto en el Precedente Judicial de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el Tomo: XI, Marzo del 2000, Precedente: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS. 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 absoluta, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio

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

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica procesal quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, los emplazamientos, la contestación efectuada por el codemandado [REDACTED], y la rebeldía del codemandado [REDACTED] y el tercero llamado a juicio [REDACTED]; y que la vía procesal seleccionada por la enjuiciante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la*

acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, y en caso afirmativo, emprender entonces el correspondiente estudio de las excepciones opuestas por la parte codemandada [REDACTED]

[REDACTED]), esto debido a que dichas excepciones, no tienen otro objeto que el de destruir o entorpecer la acción, lo cual es únicamente factible, cuando ésta se hubiere acreditado; 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, Tesis: VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

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

Amparo directo 204/2001. Sucesión 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.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE.- Son aplicables al caso en estudio, los artículos **797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144** del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: "**Artículo 797.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión."... "**Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley."... "**Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa."... "**Artículo 1138.-** La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública."... "**Artículo 1139.-** Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel."... "**Artículo 1143.-** El que hubiere poseído bienes

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

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

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

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

derivada.

3a./J. 18/94

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

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

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

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

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de 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: José Mario Machorro

Castillo.

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

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

V.- No pasa desapercibido que, en el caso en estudio se reproduce la regla especial establecida en el artículo 758 del Código Civil del Estado que a la letra dice:

*“Artículo 758.- Los bienes de dominio del poder público se regirán por las disposiciones de este Código **en cuanto no esté determinado por leyes especiales.**”*

Ahora bien, en el caso en estudio es procedente el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, **vigente y aplicable al caso en estudio**, el cual a la letra dice. - - -

*“Artículo 34.- Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. Tratándose de la prescripción de dichos bienes, **se duplicarán los plazos establecidos en el Código Civil.**”*

Siendo que ese artículo fue reformado **el siete de enero del dos mil once**, para quedar de la siguiente manera:

*“Artículo 34.- Los inmuebles del dominio privado del Estado son inembargables **e imprescriptibles.**”*

Al respecto tenemos que el artículo 1o., transitorio, del Código Civil vigente en Estado, establece: "Artículo T-72-1.- Las disposiciones de éste Código regirán los efectos jurídicos de los actos anteriores a su vigencia, **si con su aplicación no se violan derechos adquiridos.**"; y el artículo 4o., transitorio, del mismo código, previene: "Artículo T-72-4.- Las disposiciones de este Código se aplicarán a los plazos que estén corriendo para

prescribir, hacer declaraciones de ausencia, presunciones de muerte o para cualquier otro acto jurídico, **pero el tiempo transcurrido se computará aumentándolo o disminuyéndolo en la misma proporción en que se haya aumentado o disminuido el nuevo término fijado por la presente Ley.**” Ahora bien, de acuerdo a estos preceptos tenemos que la ley aplicable es al momento en que la parte actora entró a poseer el inmueble a usucapir con el ánimo de dueño, esto es la vigente antes de la reforma al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

Ello es así, pues al momento de que entró a poseer el inmueble la parte actora, siendo el día veinticinco de junio del año dos mil seis, **sí podían prescribirse los bienes inmuebles del dominio privado del Estado**, y posteriormente no es posible que prospere la usucapión.

Siendo que se concluye por este juzgador que el inmueble a usucapir es un inmueble del dominio privado del Estado, porque, los artículos 1 y 3 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California disponen expresamente lo siguiente:

“Artículo 1.- La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto regular el régimen de dominio de los bienes que integran el patrimonio del Estado de Baja California, el cual se compone:

I.- De bienes de dominio público del Estado de Baja California, y

II.- De bienes de dominio privado del Estado de Baja California.”

“Artículo 3.- Son bienes de dominio privado del Estado:

I.- Los bienes vacantes adjudicados por la autoridad judicial;

II.- Los que hayan formado parte del patrimonio de las Entidades Paraestatales que se extingan, disuelvan y liquiden, en la proporción que corresponda al Estado;

III.- Los bienes inmuebles que el Estado adquiera con fines de regularización de la tenencia de la tierra o en materia de vivienda y desarrollo urbano;

IV.- *Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Estado.*"

Por ende, para efectos de prescripción se duplicaron en el presente caso, los plazos a que refiere el artículo 1139 del Código Civil del Estado.

Siendo que en el caso en estudio tenemos que al tratarse de bienes privados de la administración pública o del Estado el bien inmueble a usucapir, los términos de la prescripción se duplican, esto es, de buena fe **de cinco a diez años**.

VI.- Bajo el anterior contexto, tenemos que la parte accionante durante la tramitación del juicio exhibió: un certificado de inscripción emitido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, relativo al bien inmueble materia de la litis; así como una certificación expedida por el Jefe del Departamento de Cartografía, elaborado por el ING. [REDACTED], respecto del inmueble litigioso; documentales que no obstante fueron objetadas por el codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), tal objeción es infundada por improbada; toda vez que el codemandado aludido no acreditó con los medios de prueba fehacientes su objeción hacia el documento antes descrito, conforme lo establece el artículo 277 del Código Adjetivo Civil, esto es, pues con la simple manifestación del codemandado sin exhibir y/o ofrecer otro medio de convicción en su escrito de contestación de demanda y/o dentro del término probatorio de Ley concedido a las partes, como se ha dicho, no se acredita la objeción intentada y por ello son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil, advirtiéndose del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción, 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 del codemandado [REDACTED]

[REDACTED]), en la Oficina Registradora Local, lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hacen referencia en el Certificado de Inscripción y en el levantamiento topográfico exhibidos.

VII.- Sentado lo anterior, tenemos que para acreditar el primer elemento, la parte actora señaló en su capítulo de hechos del escrito inicial de demanda, como causa generadora de su acción, lo siguiente:

"1.- En fecha 3 de noviembre de 1983, celebramos contrato verbal de compraventa la suscrita y el señor [REDACTED], respecto del local comercial, que se identifica como Modulo 4-E, Condominio Plaza Patria construido sobre las fracciones I al V comprendidas entre las manzanas A, B, C, D y E, del Fraccionamiento El Paraíso de esta ciudad, y que cuenta con una superficie de 14.812 metros cuadrados, y con clave catastral IB-096-204, que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Partido Judicial, a nombre de INMOBILIARIA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, bajo folio real 1567280, constitución de régimen de propiedad en condominio, inscripción 37, del tomo 1, de Sección Condominio de fecha 3 de julio de 1986..."

2.- Antes de lo relatado en el punto de hechos anterior, el señor [REDACTED], adquirió de la INMOBILIARIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, el bien inmueble base de la presente demanda ya descrito, según dicho del mismo, al venderme los derechos posesorios del bien inmueble que adquirí de la multicitada persona.

3.- Como precio de la compraventa, el señor antes citado, me lo vendió en la cantidad de \$10,000.00 dls. (DIEZ MIL DOLARES 00/100 MONEDA AMERICANA), mismos que fueron liquidados en el mismo momento de la celebración del contrato verbal de referencia.

De lo anterior se advierte que el accionante hace consistir la causa generadora de su posesión en un **contrato verbal** de compraventa, a este respecto se han emitido jurisprudencias 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 las mismas:-

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.

Y con la finalidad de justificar la causa generadora de la posesión que ostenta el accionante, cualidad que la ley exige para que prospere la usucapión, esta misma ofreció la prueba testimonial a cargo de las de nombre [REDACTED]

[REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha cuatro de junio del año dos mil veintiuno, la cual alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además

de que dieron razón fundada de su dicho, ya que en relación al primero de los elementos en estudio, declararon por separado al tenor del mismo interrogatorio formulado lo que a continuación se transcribe:

Por cuanto hace a la testigo de nombre [REDACTED], el mismo dijo:

PRIMERA: QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SR. [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si, lo conozco de toda la vida, ya que es padre de una amiga de la infancia.- **SEGUNDA:** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIÓ LA SRA. [REDACTED] EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO MÓDULO 4-E, CONDOMINIO PLAZA PATRIA, CONSTRUIDO SOBRE LAS FRACCIONES I AL V COMPRENDIDAS ENTRE LAS MANZANAS A, B C, D y E, DEL FRACCIONAMIENTO EL PARAISO DE ESTA CIUDAD. Calificada de legal, contesta: Si, sé que lo adquirió por virtud de un contrato verbal de compraventa celebrado con ***** ***** ***** en fecha tres de noviembre de mil novecientos ochenta y tres en la cantidad de \$10,000.00 dólares, que fueron entregados al momento de su celebración, y ésto lo sé y me consta porque acompañé a REBECCA el día que celebraron la compraventa.- **TERCERA:** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN SE ENCUENTRA POSEYENDO EL INMUEBLE ANTES REFERIDO. Calificada de legal, contesta: Si, sé que [REDACTED] se encuentra en posesión del inmueble desde la celebración del contrato que fue el tres de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, lo sé porque soy amiga de ella y la visito y acompaño a ver el local, a hacer sus trámites, lo ha tenido rentado.- **CUARTA:** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] POSEE EL INMUEBLE DE BUENA FE, EN FORMA PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA Y EN CARÁCTER DE PROPIETARIA. Calificada de legal, contesta: Si me consta porque obtuvo la posesión de buena fe porque fue por celebración de un contrato verbal de compraventa; pacífica porque le entregaron la llave y pudo ingresar ya que no había nadie en el lugar; pacífica porque nadie la ha interrumpido en todos esos años, siempre ha estado a la vista de todos, y todos la conocemos como la propietaria de ese inmueble, inclusive le ha hecho mejoras como de mantenimiento como lo es pintura, resanado de paredes, cambio de sanitarios y demás. **QUINTA:** QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.- Lo anteriormente declarado lo sé y me consta, porque era vecina de una casa que yo visitaba constantemente desde hace treinta o cuarenta años, y la conozco perfectamente bien.-

Por otro lado y en relación a la diversa testigo [REDACTED]

[REDACTED]; la misma manifestó:

A LA PRIMERA.- Contesta: Sí, lo conozco desde el tres de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, fecha en que la señora REBECCA compró el local en forma verbal, y esto lo sé porque la misma REBECCA me lo comentó, inclusive me mostró unos documentos de propiedad como el certificado del Registro Público.-

LA SEGUNDA: Contesta: Sí, como dije antes, sé que se lo compró al señor ***** el día tres de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, sé que pagó \$10,000.00 dólares, y tengo conocimiento que ese mismo día que celebraron el contrato le pagó esa cantidad.- **A LA TERCERA:** Contestó: Sí lo sé, la señora [REDACTED]

[REDACTED] se encuentra poseyendo el bien identificado como módulo 4-E, del Condominio Plaza Patria, ubicado en las fracciones I al V, construido sobre las manzanas A, B, C, D y E, del Fraccionamiento El Paraíso de esta ciudad. **A LA CUARTA:** Contestó:

Sí lo sé, me consta que como propietaria porque así se ha ostentado desde que tomó posesión hasta la fecha, muchas personas sabemos que ella es la dueña; de buena fe porque lo adquirió mediante contrato verbal de compraventa; continúa porque desde el tres de noviembre de mil novecientos ochenta y tres hasta la fecha ella posee el inmueble y nadie la ha molestado, también sé que le ha hecho mejoras a su local y la ha adaptado para sus necesidades. **A**

LA QUINTA: QUE DIGA EL TESTIGO A LA RAZÓN DE SU DICHO: Todo lo que he declarado lo sé y me consta porque lo he vivido, ya que ella es amiga de mi familia, conozco el lugar, sé que ella es la dueña porque nadie ha dicho lo contrario y [REDACTED] posee el inmueble desde que lo adquirió.

Dando ambas testigos razón de su dicho, manifestando la primer testigo en mención lo siguiente: **“Todo lo que he declarado lo sé y me consta porque lo he vivido, ya que ella es amiga de mi familia, conozco el lugar, sé que ella es la dueña porque nadie ha dicho lo contrario y [REDACTED] posee el inmueble desde que lo adquirió.”** y la segunda testigo dijo:

“Lo anteriormente declarado lo sé y me consta, porque era vecina de una casa que yo visitaba constantemente desde hace treinta o cuarenta años, y la conozco perfectamente bien.”

Precisando además que la prescripción adquisitiva es una

institución de derecho civil, por lo tanto de derecho estricto, de ahí que para la procedencia de la usucapión, es necesaria la prueba objetiva del origen o causa generadora de la posesión que se narre en la demanda, como sería la existencia de determinado acto traslativo de dominio, ya sea verbal o escrito, que produciría consecuencias de derecho y que legitime al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario del inmueble sobre el cual ha realizado actos que revelen el dominio; la precisión y prueba de dicha causa generadora permite establecer si la posesión es originaria o derivada, de buena fe o mala fe, determinando la calidad y naturaleza de posesión; y como consecuencia, el momento en que debe acontecer el plazo de la prescripción adquisitiva.

Lo anterior, en consideración a que los tribunales máximos de nuestro país han señalado que para acreditar la calidad de propietario, debe el activo procesal exhibir un documento o invocar una causa generadora, que la misma haga creer que se tiene la posesión en concepto de dueño y que inició dicha posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede consistir en un hecho lícito o ilícito, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que se posee en concepto de propietario; como atinadamente ha acreditado la activa procesal con el contrato de compraventa verbal que invoca en juicio.

De igual forma, la causa generadora de la posesión se robustece con la confesión ficta producida en autos por el codemandado [REDACTED], por no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, pues al no hacerlo, no se pronunció respecto al hecho litigioso, **por ende 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 del coenjuiciado, al no haber 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.**

De lo anteriormente expuesto se concluye que **se tiene por acreditado el primer elemento de la acción deducida** en autos.

VIII.- Ahora bien por lo que respecta al diverso elemento de la acción tenemos que la accionante en su escrito de demanda, expone lo siguiente:

4.- Es el caso que la suscrita, tomo posesión del bien inmueble descrito en el punto de hechos marcado con el número 1, en la misma fecha de la celebración del contrato verbal de compraventa que celebré con el señor [REDACTED], lo he venido poseyendo, con las cualidades de propietaria, de buena fe, en forma pacífica, publica y continua, sin que se haya interrumpido dicho posesión desde esa fecha.

7.- La suscrita, desde el momento que tomó posesión, con el carácter de propietaria, le he venido haciendo mejoras a dicho inmueble, además de construcciones con dinero propio, por lo que de acuerdo con la Ley, ha operado a mi favor a prescripción positiva y, por ende, judicialmente, pido se me declare propietario respecto del Módulo 4-E, Condominio Plaza Patria construido sobre las fracciones I al V comprendidas entre las manzanas A, B, C, D y E del Fraccionamiento El Paraíso de esta ciudad, y que cuenta una superficie de 14.812 metros cuadrados, y con clave catastral IB-096-204,, que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial, a nombre de INMOBILIARIA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, bajo Folio Real 1567280, constitución de régimen de propiedad en condominio, inscripción 37, del tomo 1, de sección Condominios, de fecha 3 de julio de 1986, y que cuenta con las medidas y colindancias y cuadro de construcción que se mencionan en el punto marcado con el número 1.- del Capítulo de Prestaciones, el cual estoy poseyendo desde el año 1983, tal y como lo acreditaré en su momento procesal oportuno.

A fin de acreditar dicho elemento de su acción y hechos en que se funda, la accionante ofreció las pruebas documentales tanto públicas como privadas consistentes en los instrumentos que han quedado detallados; asimismo, la confesional a cargo del codemandado y tercero llamado a juicio; la testimonial a cargo de [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: Las DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS mencionadas en el considerando VI, ya han sido debidamente valoradas en términos de Ley. Con relación a la prueba **CONFESIONALES** a cargo del codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) y **tercero llamado a juicio** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]); mismas que fueran desahogada mediante oficio conforme a lo que dispone el artículo 313 del Código Adjetivo Civil, el cual fue presentado en fecha diecisiete de enero del año dos mil veintidós y veintidós de abril del año dos mil veintidós, respectivamente, y obran en autos, prueba que se estima de valor probatorio. La prueba **CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED],

desahogada dentro de la audiencia de ley de fecha cuatro de junio del año dos mil veintiuno, en la cual se le declaró confeso de las posiciones 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 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 diez 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 ejecutoria que a la letra reza:

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

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

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

La parte actora oferto la prueba testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha cuatro de junio del año dos mil veintiuno, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, por lo que dicho medio de prueba también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que 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 cuanto hace a la testigo de nombre [REDACTED], el mismo dijo:

PRIMERA: QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SR. [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si, lo conozco de toda la vida, ya que es padre de una amiga de la infancia.- **SEGUNDA:** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIÓ LA SRA. [REDACTED] EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO MÓDULO 4-E, CONDOMINIO PLAZA PATRIA, CONSTRUIDO SOBRE LAS FRACCIONES I AL V COMPRENDIDAS ENTRE LAS MANZANAS A, B C, D y E, DEL FRACCIONAMIENTO EL PARAISO DE ESTA CIUDAD. Calificada de legal, contesta: Si, sé que lo adquirió por virtud de un contrato verbal de compraventa celebrado con ***** ***** ***** en fecha tres de noviembre de mil novecientos ochenta y tres en la cantidad de \$10,000.00 dólares, que fueron entregados al momento de su celebración, y ésto lo sé y me consta porque acompañé a REBECCA el día que celebraron la compraventa.- **TERCERA:** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN SE ENCUENTRA POSEYENDO EL INMUEBLE ANTES REFERIDO. Calificada de legal, contesta: Si, sé que [REDACTED] se encuentra en posesión del inmueble desde la celebración del contrato que fue el tres de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, lo sé porque soy amiga de ella y la visito y acompaño a ver el local, a hacer sus trámites, lo ha tenido rentado.- **CUARTA:** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] POSEE EL INMUEBLE DE BUENA FE, EN FORMA PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA Y EN CARÁCTER DE PROPIETARIA. Calificada de legal, contesta: Si me consta porque obtuvo la posesión de buena fe porque fue por celebración de un contrato verbal de compraventa; pacífica porque le entregaron la llave y pudo ingresar ya que no había nadie en el lugar; pacífica porque nadie la ha interrumpido en todos esos años, siempre ha estado a la vista de

todos, y todos la conocemos como la propietaria de ese inmueble, inclusive le ha hecho mejoras como de mantenimiento como lo es pintura, resanado de paredes, cambio de sanitarios y demás. **QUINTA: QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.-** Lo anteriormente declarado lo sé y me consta, porque era vecina de una casa que yo visitaba constantemente desde hace treinta o cuarenta años, y la conozco perfectamente bien.-

Por otro lado y en relación a la diversa testigo [REDACTED]

[REDACTED]; la misma manifestó:

A LA PRIMERA.- Contesta: Sí, lo conozco desde el tres de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, fecha en que la señora REBECCA compró el local en forma verbal, y esto lo sé porque la misma REBECCA me lo comentó, inclusive me mostró unos documentos de propiedad como el certificado del Registro Público.-

LA SEGUNDA: Contesta: Sí, como dije antes, sé que se lo compró al señor ***** el día tres de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, sé que pagó \$10,000.00 dólares, y tengo conocimiento que ese mismo día que celebraron el contrato le pagó esa cantidad.-

A LA TERCERA: Contestó: Sí lo sé, la señora [REDACTED] se encuentra poseyendo el bien identificado como módulo 4-E, del Condominio Plaza Patria, ubicado en las fracciones I al V, construido sobre las manzanas A, B, C, D y E, del Fraccionamiento El Paraíso de esta ciudad.

A LA CUARTA: Contestó: Sí lo sé, me consta que como propietaria porque así se ha ostentado desde que tomó posesión hasta la fecha, muchas personas sabemos que ella es la dueña; de buena fe porque lo adquirió mediante contrato verbal de compraventa; continúa porque desde el tres de noviembre de mil novecientos ochenta y tres hasta la fecha ella posee el inmueble y nadie la ha molestado, también sé que le ha hecho mejoras a su local y la ha adaptado para sus necesidades.

A LA QUINTA: QUE DIGA EL TESTIGO A LA RAZÓN DE SU DICHO: Todo lo que he declarado lo sé y me consta porque lo he vivido, ya que ella es amiga de mi familia, conozco el lugar, sé que ella es la dueña porque nadie ha dicho lo contrario y [REDACTED] posee el inmueble desde que lo adquirió.

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 mismos declararon por separado conocer a la parte actora; conocer el inmueble materia de la Litis, que la parte actora es quien se encuentra en posesión del mismo; que la accionante lo adquirió

desde el tres de noviembre del año mil novecientos ochenta y tres; que lo adquirió por medio de un contrato de compraventa verbal; asimismo, 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 se reitera que esa prueba resulta eficaz 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 propietario**. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente:

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. J/49. Amparo directo 480/90. Pánfilo Saúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos. Amparo directo 40/91. Martha Irma Gutiérrez García. 9 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 69/92. Serafín Culebro Mesa. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Miguel Angel Esquinca Molina. Amparo directo 158/92. Miguel Manuel Arévalo Morales y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 592/93. Rubén Ruiz Pérez. 28 de octubre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 72, Diciembre de 1993. Pág. 93. **Tesis de Jurisprudencia.**

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.- Acto seguido se procede al estudio de las excepciones hechas valer por la parte codemandada [REDACTED]

[REDACTED]), las cuales son las siguientes:

I.- EXCEPCION DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.- Toda vez que de acuerdo al escrito de demanda se actualiza la improcedencia de la acción intentada en este juicio atento a lo dispuesto por el artículo primero del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues la excepción que se plantea se da cuando no se reúnen los elementos citados en dicho numeral, lo cual en el caso concreto acontece que mi representada no se obligó con el ahora actor, ya que con quien celebró el contrato verbal de compra y venta fue con el C. [REDACTED], según se describe en su escrito inicial de demanda.

II.- EXCEPCION DE ACCIÓN Y DERECHO.- La excepción que

se plantea se da cuando no se reúnen los elementos citados en dicho numeral, lo cual en el caso concreto acontece que mi representada no se obligó con la ahora actora, ya que quien celebro el contrato verbal de compra y venta fue, según se describe en su escrito inicial de demanda. La presente excepción se hace consistir en que es claro a todas luces el hecho de la parte actora dentro del presente juicio intenta una acción en contra de mi representada, sin contar con algún fundamento legal que apoye su postura, inclusive no reúne siquiera uno de los requisitos que establece el artículo primero del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

III.- EXCEPCION DE FALTA DE OBLIGACIONES RECIPROCAS.-

Conforme al contrato privado de compra y venta de fecha 03 de noviembre de 1983, se aprecia de manera ineludible la obligación recíproca entre el vendedor y el adquirente y entre ellas la legitimación para obtener la escrituración del inmueble, de ahí que al no aportarse elemento alguno para con mi representada en la cual ésta se haya obligado con la actora no existe obligación alguna por cumplir.

IV.- EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION PASIVA.-

Opongo esta excepción en razón de que mi representada no se obligó con la parte actora [REDACTED], respecto al bien inmueble objeto de este juicio por lo que no le corresponde derecho para reclamar las prestaciones que menciona, debiendo ejercer la acción al titular del derecho y en contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo, por lo tanto el accionante deberá acreditar la relación jurídica sustancial que dice que existe, asimismo su Señoría deberá de examinar oficiosamente la legitimación que se invoca y a falta de ella, impedirá el nacimiento del ejercicio del derecho de acción y dictar una sentencia válida.

VI.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACION PASIVA: Opongo esta excepción en razón de que mi representada no se obligó con la parte actora respecto al lote objeto del presente juicio por lo que la parte actora no tiene derecho para reclamar las prestaciones que menciona.

En relación a las mismas, vista su naturaleza se procede a su estudio de manera conjunta, y a juicio de quien resuelve, las excepciones opuesta resultan improcedentes, toda vez que de

las probanzas aportadas en el juicio y valoradas en forma particularizada y adminiculatoriamente, como se vio en líneas precedentes, no se advierte de manera alguna la justificación de las excepciones referidas, ya que la misma se opone con el fin de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, pues como ya se indicó, **la activa procesal acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada**, en tal virtud justificó la causa generadora de su posesión y haber disfrutado de su posesión en forma pacífica, continua, publica, de buena fe, en concepto de propietaria y por un término mínimo de cinco años.

Manifiesta la parte excepcionante que la parte actora no reúne los requisitos establecidos en el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles, reiterándose que este Juzgador considera improcedente dicha manifestación, pues el actor, con el caudal probatorio desahogado en autos acredita que mediante la causa generadora de su posesión, es decir, contrato verbal de compraventa, del cual ha quedado debidamente acreditado su existencia, cuenta con el derecho de comparecer a juicio demandado en la vía ordinaria civil, la acción de prescripción positiva respecto del bien inmueble materia de la litis, siendo este -contrato verbal de compraventa- el fundamento legal que apoya su acción.

Asimismo, en atención a lo que establece el artículo 1143 del Código de Procedimientos Civiles, mismo que en lo conducente, indica:

ARTICULO 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** y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.*

Para los efectos de párrafo anterior, el poseedor del bien deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si lo conoce o desconoce a un propietario diferente al que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

El juicio de prescripción debe entablarse en contra de quien aparezca como propietario ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio, así como en contra del propietario cuando no coincidan, siendo que tal como se advierte del certificado de inscripción allegado al presente juicio por la parte actora, el codemandado excepcionante aparece como propietario registral, ante dicha oficina registradora, por lo cual, conforme a lo dispuesto por el artículo transcrito resulta totalmente procedente entablar la demanda en contra de la dependencia referida, a fin de que si la parte actora prueba los elementos constitutivos de su acción se declare que la prescripción se ha consumado y ha adquirido por ende la propiedad, circunstancia que se actualiza en el presente juicio, pues como ha quedado asentado con anterioridad, la parte actora probó los elementos de su acción, sin que el codemandado hubiere probado los de sus excepciones.

Además, mediante tal acto contrato verbal de compraventa, se trasmite 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 sería respecto de la validez del título. En tal supuesto, el título mediante el cual adquirió la propiedad la parte actora, 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. Así las cosas, de las presentes actuaciones se advierte que la actora expuso con toda precisión la causa generadora de su posesión que detenta sobre el inmueble materia de la litis; siendo el contrato de compraventa verbal de fecha tres de noviembre del año 1983, del cual ha sido acreditado su existencia conforme a las pruebas ofertadas por la accionante. Al efecto se citan como aplicables las siguientes tesis y jurisprudencia que a la letra rezan:

Registro digital: 2005897

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.2o.C. J/1 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, página 1431

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD.

Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que

tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 443/2010. Irene Alcalá Tovar. 13 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez.

Amparo directo 146/2011. Emiliano Arturo Guadarrama Campuzano. 28 de abril de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretaria: Mariana Gutiérrez Olalde.

Amparo directo 652/2011. Joel Gaspar Olvera. 20 de octubre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez.

Amparo directo 784/2011. Martina Enríquez Galindo. 5 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez.

Amparo directo 592/2013. 14 de noviembre de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez.

Nota: Por ejecutoria del 22 de abril de 2015, la Primera Sala declaró sin materia la contradicción de tesis 251/2014 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que la tesis sobre la cual se genera la contradicción, dejó de ser un criterio obligatorio al haber sido interrumpido al resolverse una diversa contradicción de tesis.

Esta tesis se publicó el viernes 14 de marzo de 2014 a las 09:53 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 18 de marzo de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

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 domini; 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 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; 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 Época. Tomo XXXIII, Mayo de 2011. Pág. 1257. **Tesis Aislada.**

Gerardo Torres García. Secretario: Néstor Merced Guerrero Morales.

También es importante destacar que los argumentos que expone en la excepción en estudio, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. La falta de acción y derecho, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de

arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

Y en el caso en estudio, como ya se vio en el considerando que antecede, la parte actora cumplió con la justificación de todos y cada uno de los elementos de la acción intentada en juicio, y con ello con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ende, como ya se mencionó, la excepción en estudio resulta notoriamente improcedente. Se citan las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente:

DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.

No constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 764/92. Cupertino Buendía Ramos. 29 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Reitera criterio de la jurisprudencia 583, página 1004, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo XI, Abril de 1993. Pág. 237. **Tesis Aislada.**

SINE ACTIONE AGIS.

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Octava Época:

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 449. **Tesis de Jurisprudencia.**

V.- EXCEPCION DE AUSENCIA DE TITULO EFICAZ PARA PRESCRIBIR.- *La presente excepción se hace valer toda vez que, para que se pueda declarar la procedencia de la acción que intenta la actora, debe de acreditar en el juicio que tiene título suficiente para prescribir, y que dicho documento reúne los requisitos que establece la ley y ante la ausencia de uno de ellos es improcedente su acción; tal como ocurre en el caso concreto, ya que no acredita poseerlo con carácter de propietaria y el "supuesto" título por medio del cual pretende prescribir, no reúne los requisitos legales para su validez y eficacia frente a terceros.*

A juicio del suscrito, tales aseveraciones devienen inoperantes, toda vez que como quedó asentado en el presente fallo definitivo la parte actora acredita de manera fehaciente y contundente la causa generadora de su posesión, al ser la misma un contrato de compraventa verbal, celebrado entre la accionante como compradora y [REDACTED], del cual ha quedado debidamente acreditada su existencia con el caudal probatorio ofertado por la accionante, específicamente con la prueba testimonial que resulta ser la idónea a efecto de acreditar dicha circunstancia –existencia del contrato verbal de compraventa-, la cual, como ya quedo asentado resulta de valor probatorio pleno, al ser los testigos

propuestos coincidentes en sus atestos y por lo tanto idóneos a fin de probar el acto jurídico en cuestión, aunado a que el codemandado [REDACTED]

[REDACTED]), no acreditó con medios de prueba fehacientes sus excepciones, conforme lo establece el artículo 277 del Código Adjetivo Civil. Por consiguiente, de todo lo expuesto con anterioridad, la excepción resulta ser improcedente.

Lo anterior con independencia de que la buena fe se presume, salvo prueba en contrario, lo cual en el presente asunto no fue actualizado, toda vez que el codemandado **INMOBILIARIA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, actualmente INSTITUTO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI)**, no ofreció medio de convicción suficiente para tal fin, pues respecto a la acción de prescripción positiva que nos ocupa, se ha emitido jurisprudencia en el siguiente sentido: *"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";* aunado a ello, a fin de que prospere la

acción de prescripción, la ley no condiciona que el título que se exhiba sea de los considerados como de fecha cierta, lo anterior se advierte del artículo 797 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado, el cual establece que 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, debiéndose entender por título la causa generadora de la posesión. Así las cosas, de las presentes actuaciones se advierte que la actora expuso con toda precisión la causa generadora de su posesión que detenta sobre el inmueble materia de la litis; no obstante lo anterior, se han emitido tesis y jurisprudencia en el sentido de que en tal hipotético se debe acreditar la celebración del contrato de donación VERBAL mediante la prueba testimonial. Se citan al efecto las mismas que a la letra rezan:

Registro No. 224039

Localización:

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

VII, Enero de 1991

Página: 357

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. LA DONACION SIN FORMALIDADES COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESION NO LA IMPIDE.(LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).

Si bien el artículo 2199 del Código Civil establece: "la donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley", ello no significa que la donación verbal invocada como acto traslativo de dominio y causa generadora de la posesión, para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción positiva, sea inepto para tal fin, sólo porque carece de las formalidades que para su celebración exige la ley, puesto que de haberse celebrado con las formalidades legales, ya se tendría un título de propiedad, resultando innecesario el ejercicio de la acción prescriptiva.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 486/90. Enrique Sánchez González. 12 de septiembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Joel Alfonso Sierra Palacios

Registro digital: 164273

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: IV.3o.C.40 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Julio de 2010, página 2043

Tipo: **Aislada**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO SE INVOCA UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, CUYA EXISTENCIA PRETENDE ACREDITARSE CON PRUEBA TESTIMONIAL, LOS TESTIGOS DEBEN MANIFESTAR LA FECHA EXACTA EN QUE AQUÉL SE CELEBRÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

De una interpretación armónica de los artículos 806 y 1176 del Código Civil para el Estado de Nuevo León se concluye que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva es necesario acreditar la fecha exacta en que se entró a poseer el bien en disputa, ya que es a partir de entonces cuando empieza a correr el término de cinco años para que opere la prescripción de buena fe; pues si bien es cierto que el numeral 1173 de la propia codificación, establece que la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, ello constituye la regla general que no aplica a la prescripción adquisitiva, porque el mismo precepto en su segunda parte señala: "... excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente."; y si en este tipo de acción, la posesión se cuenta a partir de que la persona entra a poseer el bien, es inconcuso que debe mencionarse la fecha exacta de ese acontecimiento, entendida como tal, el día, mes y año; por ende, el actor debe precisarla en los hechos de la demanda, ya que éstos son los que se encuentran sujetos a prueba en términos del diverso artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por tanto, si se invoca como causa generadora de la posesión un contrato verbal de compraventa, cuya existencia se pretende acreditar mediante la prueba testimonial, es menester que los declarantes manifiesten las circunstancias de tiempo (día, mes y año), modo y lugar en que se concertó ese acuerdo de voluntades.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 498/2009. Isidro Mata Cortez. 24 de marzo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Pablo Hernández Lobato. Secretaria: María Guadalupe Campa Molina.

Amparo directo 452/2009. Florentino Maldonado Salazar, su sucesión. 7 de abril de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Ochoa Torres. Secretaria: Daniela Judith Sáenz Treviño.

Lo que aconteció en el presente asunto, puesto que el accionante ofreció la prueba TESTIMONIAL, que ya fue analizada en líneas precedentes; misma que resultó eficaz para justificar la causa generadora de su posesión, ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VII.- EXCEPCION DE AUSENCIA DE LA VOLUNTAD.- Esa excepción se opone en virtud de que conforme a las pruebas rendidas por la parte actora dentro del asunto de cuenta, no se

demuestra fehacientemente la voluntad de mi representada Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, para sujetarla a derechos y obligaciones recíprocas para con los actores, por lo que no es posible exigirsele que se le dé forma legal al documento base de su acción.

En ese contexto, debe decirse que la excepción anteriormente planteada, resulta improcedente, y se reitera lo establecido en los considerandos de éste fallo definitivo; así como al resolver las excepciones anteriores, en que quedó claramente dicho que el actor sí cumplió con la carga procesal que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y con los supuestos señalados en los artículos 1139 fracción II, 1143 del Código Civil del Estado y 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, en virtud de que acredito con los medios de convicción suficientes e idóneos la causa generadora de su posesión, la cual consiste en un contrato verbal de compraventa celebrado entre la accionante y [REDACTED], y que su posesión es la idónea para prescribir en los términos ya indicados, acreditándose con los documentos exhibidos, así como los medios de convicción ya valorados.

Aunado a ello, obra el testimonio rendido por [REDACTED], medio de convicción quedó plenamente valorado con anterioridad a favor de la actora por las razones que se asentaron, declarando los atestes sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar que dieron origen al acto generador de la actora.

X.- Así pues, a juicio de quien resuelve, con los medios de convicción analizados previamente, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio, y hechos en que se funda la

accionante y; la parte codemandada **INMOBILIARIA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, actualmente INSTITUTO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI)**, no acreditó sus excepciones y, en rebeldía del codemandado [REDACTED] **y del tercero llamado a juicio [REDACTED]** [REDACTED]); de tal manera que estando probado que el lote de terreno materia de este proceso aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad a nombre del codemandado **INMOBILIARIA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, actualmente INSTITUTO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI)**, que la activa procesal se encuentra en posesión del mismo desde hace más de diez 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 lote de terreno materia de la litis, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

XI.- Por otro lado, 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 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 [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del bien inmueble materia del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

Así mismo, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y se dé 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 elementos constitutivos de su acción, y el codemandado **INMOBILIARIA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, actualmente INSTITUTO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI)**, no acreditó sus excepciones y; en rebeldía del codemandado [REDACTED] **y del tercero llamado a juicio [REDACTED]** [REDACTED] [REDACTED]).

SEGUNDO.- Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietaria -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva, respecto del inmueble identificado como: **MODULO 4-E, CONDOMINIO PLAZA PATRIA CONSTRUIDO SOBRE LAS FRACCIONES I AL V COMPRENDIDAS ENTRE LAS MANZANAS A, B, C, D y E, DEL FRACCIONAMIENTO EL PARAISO DE ESTA CIUDAD**, y que cuenta con las medidas y colindancias que se estipulan

dentro de la planta arquitectónica:

AL NORTE: EN 1.25 METROS CON PASILLO;
AL SUR: EN 4.245 METROS CON MODULO 5-E;
AL ESTE: EN 4.560 METROS CON MODULO 3-E;
AL OESTE: EN 1.565 METROS CON PASILLO y
AL NOROESTE: EN 4.235 METROS CON PASILLO
ABAJO CON PLANTA BAJA
ARRIBA CON SEGUNDO NIVEL
AREA DE PROINDIVISOS: 14.872 METROS CUADRADOS.

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN TOTAL** de **constitución de régimen de propiedad en condominio inscripción 37 del tomo 1 de Sección Condominios de fecha 03 de julio de 1986, folio real: 1567280**, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento al resolutive 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 el artículo 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 [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutive

segundo de la presente resolución.

SEXTO.- Se ordena que la presente resolución le produzca acción y excepción al tercero llamado a juicio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), en los términos del artículo 262 fracción V inciso C) del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FABILA AVILA**, 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.

alfa.

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 891/2021, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO POR [REDACTED] EN CONTRA DE [REDACTED] Y OTROS, ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. -

CON EL NUMERO 14,882 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 31-OCT-2024, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO _____.

04-NOV-2024, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL 14,882 DE FECHA 31-OCT-2024, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.