

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA A CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO
DOS MIL VEINTICUATRO.

V I S T O S, para dictar **Sentencia Definitiva**, los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 311/2022**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] también conocido como [REDACTED]
[REDACTED], y

RESULTANDO

1. Mediante escrito de fecha primero de abril de dos mil veintidós, compareció ante la presencia judicial [REDACTED] por derecho propio, demandando en la vía Ordinaria Civil al [REDACTED] también conocido como [REDACTED] por las siguientes prestaciones: "I.- Que se declare por sentencia que la suscrita parte Actora, me he convertido en Propietaria por Prescripción Adquisitiva o Positiva del inmueble que se identifica como [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] Municipio de Tijuana, Baja California, con clave catastral [REDACTED] y con una superficie Documental y Real de 200.00 metros cuadrados y con medidas y colindancias que identificare en el Capítulo de hechos de esta demanda, misma que siempre me ha servido de casa habitación. Tal y como se acredita con el Certificado de Inscripción que expide el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad y el Acta de Levantamiento debidamente certificado por la Dirección de Catastro municipal de esta ciudad y que suscribe el Ing. Adán Flores Sánchez C-2871 del bien inmueble citado y que se anexan al presente escrito como ANEOS UNO Y DOS respectivamente. B) Que mediante resolución Judicial se Ordene La Cancelación Parcial de la Partida Número [REDACTED] de la Sección Civil de fecha [REDACTED] Folio Real No. [REDACTED], que se encuentra inscrita a favor del hoy codemandado. El Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), respecto del inmueble cuya prescripción se demanda y se indica en la prestación que antecede. Asimismo que se ordene que la Sentencia que se

dicte en este juicio y que se me declare como legítima propietaria se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad y nos sirva dicha Sentencia de TÍTULO DE PROPIEDAD. C) Que se ordene preventivamente La Inscripción de la Presente Demanda ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad de Tijuana, B.C. en los términos del artículo 2877, 2878 y 2889 del Código Sustantivo Civil del Estado de Baja California."

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó emplazar al ***** **** ** ***** ***** * ** ** ***** ** ** ***** ** **** ***** *****), diligencia judicial realizada el día tres de mayo de dos mil veintidós, quien contestó en términos del escrito registrado con el número 9464, oponiendo las excepciones y defensas que estimo pertinentes.

En cuanto al codemandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED], se ordenó girar oficios de localización a diversas dependencias públicas y privadas, habiéndose ordenado turnar los autos al actuario para los efectos del emplazamiento en virtud de que la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana proporcionó un domicilio del prenombrado; y una vez constituido el fedatario judicial en el citado domicilio, la persona con quien entendió la diligencia manifestó: "...que la persona que busco no vive en ese domicilio desde hace mucho tiempo, que ella es quien habita en el mismo...".

Consecuentemente, por auto de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintidós, se ordenó emplazar al codemandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] por medio de edictos, quien no habiendo comparecido dentro del término de ley, se declaró rebelde el veintiuno de abril de dos mil veintitrés, por lo que se abrió el periodo de ofrecimiento de pruebas, derecho que la actora ejerció y precluyó para los codemandados.

3. En audiencia celebrada el siete de septiembre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de conciliación pruebas y alegatos, en donde se declaró confeso al demandado [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED]; la actora se desistió de la prueba de declaración de parte ofrecida a cargo de

los enjuiciados, y se desahogó la prueba testimonial ofrecida por la actora a cargo de [REDACTED].

Por auto de fecha once de octubre de dos mil veintitrés, se tuvo por contestando el pliego de posiciones formulado al codemandado INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI), con las que se dio vista a la contraria por el término de ley.

En continuación a la audiencia de ley, celebrada el veinticinco de abril de dos mil veinticuatro, se tuvo por desahogadas las pruebas que no requerían evento especial para tal efecto, pasándose a la etapa de alegatos, derecho que ejerció la parte actora y precluyó para los codemandados, por lo que se citó a las partes para **dictar sentencia definitiva**, la cual hoy se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

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

II. Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales invocados, es condición establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa, tiene existencia jurídica y validez formal.

LOS PRESUPUESTOS PROCESALES PREVIOS AL PROCESO. Por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que la suscrita soy competente para conocer del presente negocio, en atención a que nos encontramos ante el ejercicio de una acción real sobre un bien inmueble que se encuentra ubicado en esta ciudad, aunado a que el pasivo procesal tiene su domicilio en esta ciudad, de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y 144, 145, 146 del Código de Procedimientos Civiles, y 1, 2 y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del estado de Baja California, y 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 vía procesal seleccionada por los enjuiciantes fue la correcta, por tratarse de un juicio de prescripción. La relación jurídico procesal quedó constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, emplazamiento y contestación a la demanda.

Asimismo se colmaron las formalidades esenciales del procedimiento, en consecuencia, se está en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.

III. Sujeta 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 no 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 particularidades de la acción y del caso concreto se estima pertinente primeramente determinar si en juicio la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida y en caso afirmativo, emprender el estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**; esto debido a que las excepciones no tienen otro objeto que el de destruir la acción, lo cual es únicamente factible cuando esta se hubiere acreditado.

IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

Constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión, los artículos 797, 1122, 1123, 1135, 1138, 1139, 1143, 1144 del Código Civil, los cuales en lo que interesan estatuyen 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 liberarse de obligaciones, mediante 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...". **Artículo 1138.** "...La posesión necesaria para prescribir debe ser I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública". **Artículo 1139.** "Los bienes se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente... II.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública...". **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, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad...". **Artículo 1144.** "...La sentencia ejecutoriada que declare precedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor...". Así como los artículos 1, 3 y 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, los cuales en lo que interesan estatuyen: **Artículo 1.** "...El patrimonio del Estado de Baja California 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 del dominio privado del Estado: III.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Estado.". **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." (antes de la reforma del 7 de enero de 2011)

De lo expuesto en el presente considerando, se infiere que los elementos de la acción de prescripción positiva son los siguientes: **A)**

Que quien la ejercite, acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que se funda; y B) Que haya disfrutado la posesión, en forma pacífica, continua, pública; por los términos que exige el artículo 1139 del Código Civil, el cual en el caso en estudio se duplican conforme a lo estipulado en el **artículo 34** de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California que dice. “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.” (antes de la reforma del 7 de enero de 2011)”. Sin que la buena o mala fe sea una cualidad o requisito que debe reunir la posesión, dado que sólo constituyen condiciones que inciden únicamente para computar el término en que se realiza la prescripción, tal y como se colige de los siguientes criterios Jurisprudenciales aplicables al caso concreto y que a la letra rezan:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REQUISITOS DE LA.

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión (artículo 806 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales). La posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario (artículo 1151 del mismo Código). Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción (artículo 826 del mismo ordenamiento). Conforme a estos preceptos, quien pretende adquirir por prescripción un inmueble, debe revelar el origen de su posesión y demostrar los hechos en que se funda el concepto de dueño, para que el juzgador pueda resolver si está cumplido el requisito fundamental de la prescripción.

Amparo civil directo 2468/54. Castro Jiménez María del Pilar y coags. 25 de febrero de 1955. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Castro Estrada.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Quinta Época. Tomo CXXIII. Tesis: Página: 1165. Tesis Aislada.

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

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

fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

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. Época: Octava Época. Número 78, Junio de 1994. Tesis: 3a./J. 18/94 Página: 30. Tesis de Jurisprudencia.

V. Vistas las constancias integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte actora sí acreditó los elementos constitutivos de la acción, tal y como se evidencia a continuación.

En cuanto al **primer elemento** de la acción ejercitada, relativo a que el actor acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de dueño, debiendo revelar el origen de su posesión y demostrar el hecho en que se funda, siendo importante manifestar que por posesión se entiende el acto o hecho jurídico, que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa, el documento en que consta ese hecho adquisitivo y el derecho mismo que le asiste a una persona y que la legitima, y por título la causa generadora de la posesión; se advierte que para acreditar la causa generadora de su posesión y su calidad en concepto de propietario, la activa procesal en su escrito inicial de demanda manifestó lo siguiente: “...Bajo protesta de decir verdad manifiesto a su Señoría que desde el 05 de Junio de 1990, la suscrita tengo la posesión real y material del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] Municipio de Tijuana, Baja California, con clave catastral [REDACTED] y con una superficie Documental y Real de 200.00 metros cuadrados mismo contrato del cual fueron testigos presenciales los Señores [REDACTED]...II. El mencionado inmueble lo adquirí por medio de un CONTRATO DE COMPRAVENTA EN SU MODALIDAD VERBAL EN FECHA 05 DE JUNIO DE 1990, con el SR. [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED], por la

cantidad de \$30,000.00 (Treinta mil pesos 00/100 m.n.) como vendedor, entregándome el inmueble descrito en el punto de hechos anterior y una vez que celebramos el contrato de compraventa en su modalidad verbal, es decir el 05 de Junio de 1990 y a partir de ese momento de celebración del instrumento contractual antes mencionado, conservo la posesión real y material en forma pública, pacífica, continua, a título de propietario y de buena fe, sin más poseedores pro indiviso que la suscrita y dentro del inmueble he realizado mejoras y le he dado mantenimiento propio del uso y desgaste natural".

Por lo que procede emprender el estudio de los medios de prueba aportados en juicio para determinar si quedó acreditado en autos el acto jurídico que originó la posesión del inmueble controvertido y por ende, tener por acreditado el primer elemento de la acción intentada, ya que los Tribunales máximos de nuestro país han señalado que para acreditar la calidad de propietario, debe la activa 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 no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que se posee en concepto de propietario.

Así tenemos que la parte actora ofreció la prueba testimonial para acreditar la causa generadora de su posesión, misma que fue desahogada en audiencia de ley de fecha siete de septiembre de dos mil veintitrés a cargo de los de nombre [REDACTED], quienes al responder al interrogatorio al que fueron sometidos, coincidieron en manifestar que conocen a las partes en el presente juicio, que conocen el inmueble materia de la litis y que saben y les consta que la parte actora se encuentra en posesión del inmueble materia de la Litis en virtud del acto jurídico de contrato verbal de compraventa de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa, tal y como se acredita específicamente con las preguntas primera, segunda, tercera, cuarta, quinta sexta y séptima del interrogatorio respectivo.

[REDACTED]

PRIMERA. Que diga el testigo si conoce y dónde conoce a la señora [REDACTED], calificada de legal. CONTESTÓ. Que si la conozco, hace aproximadamente unos treinta y tres años, y la conozco porque ella también vive en el Fraccionamiento [REDACTED] al igual que yo, somos vecinas de la colonia.

SEGUNDA. Que diga el testigo si conoce y de dónde al señor [REDACTED] también conocido como [REDACTED], calificada de legal. CONTESTÓ. Que si lo conozco, lo conocí en el inmueble donde vive actualmente la señora [REDACTED] que fue en el Fraccionamiento [REDACTED], lo conocí el día cinco de junio de mil novecientos noventa, que fue el día que le vendió el inmueble materia de juicio a la señora [REDACTED].

TERCERA. Que diga el testigo si conoce el inmueble materia de este juicio, calificada de legal. CONTESTÓ. Que si lo conozco, se identifica como [REDACTED] fraccionamiento [REDACTED] y mide 200.00 metros cuadrados, lo conozco bien, he estado dentro de él, y como dije es mi vecina de la colonia.

CUARTA. Que diga el testigo si sabe que domicilio tiene el lote de terreno descrito en la pregunta anterior, calificada de legal. CONTESTÓ. Que si se y me consta que esta ubicado en la calle [REDACTED] colonia [REDACTED] de esta ciudad.

QUINTA. Que diga el testigo si sabe y le consta quién es el poseedor del inmueble materia del presente juicio, calificada de legal. CONTESTÓ. Que si se y me consta que es la de nombre [REDACTED].

SEXTA. Que diga el testigo si sabe y le consta si se celebró algún tipo de contrato y con quién, al momento de obtener la posesión del predio en cita, por parte de la señora [REDACTED], calificada de legal. CONTESTÓ. Que si se y me consta que la señora [REDACTED] celebró un contrato de compraventa verbal donde el señor [REDACTED] también conocido como [REDACTED], él día cinco de junio de mil novecientos noventa le vendió el inmueble materia del presente juicio, y esto lo se porque estuve presente cuando lo celebraron.

SÉPTIMA. Que diga el testigo cuál fue el monto de la cantidad que pago por la operación de compraventa del predio del presente juicio, calificada de legal. CONTESTÓ. Que si se y me consta que la de nombre [REDACTED] pago la cantidad de \$30,000.00 pesos (TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), el día que celebraron el contrato, lo pago en efectivo y lo se porque estuve presente

EZEQUIEL GAMIÑO TORRES

PRIMERA. Que diga el testigo si conoce y dónde conoce a la señora [REDACTED], calificada de legal. CONTESTÓ. Que si la conozco, desde el año de mil novecientos noventa y la conozco porque vive en la misma calle que yo.

SEGUNDA. Que diga el testigo si conoce y de dónde al señor [REDACTED] también conocido como [REDACTED], calificada de legal. CONTESTÓ. Que si lo conozco, lo conocí porque celebró un convenio con la señora [REDACTED] el día cinco de junio de mil novecientos noventa.

TERCERA. Que diga el testigo si conoce el inmueble materia de este juicio, calificada de legal. CONTESTÓ. Que si lo conozco, se identifica como [REDACTED] fraccionamiento [REDACTED] y mide 200.00 metros cuadrados, lo conozco bien, ya que como dije es mi vecina, vivimos en la misma calle.

CUARTA. Que diga el testigo si sabe que domicilio tiene el lote de terreno descrito en la pregunta anterior, calificada de legal. CONTESTÓ. Que si se y me consta que esta ubicado en la calle [REDACTED] colonia [REDACTED] de esta ciudad.

QUINTA. Que diga el testigo si sabe y le consta quién es el poseedor del inmueble materia del presente juicio, calificada de legal. CONTESTÓ. Que

si se y me consta que es la de nombre [REDACTED].

SEXTA. Que diga el testigo si sabe y le consta si se celebró algún tipo de contrato y con quién, al momento de obtener la posesión del predio en cita, por parte de la señora [REDACTED], calificada de legal. CONTESTÓ. Que si se y me consta que la señora [REDACTED] celebró un contrato de compraventa verbal donde el señor [REDACTED] también conocido como [REDACTED], él día cinco de junio de mil novecientos noventa le vendió el inmueble materia del presente juicio, y esto lo se porque estuve presente cuando lo celebraron.

SÉPTIMA. Que diga el testigo cuál fue el monto de la cantidad que pago por la operación de compraventa del predio del presente juicio, calificada de legal. CONTESTÓ. Que si se y me consta que la de nombre [REDACTED] pago la cantidad de \$30,000.00 pesos (TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), el día que celebraron el contrato, lo pago en efectivo y lo se porque estuve presente.

Por lo que la suscrita les otorga pleno valor y eficacia probatoria en los términos de los artículos 351, 413 y 418 del Código de Procedimientos Civiles; probándose así la causa generadora de la parte actora de su posesión que invoca, en los términos del artículo 797 del Código Civil.

Lo anterior se corrobora con la confesión ficta producida por el codemandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED] al no haber comparecido a dar contestación al escrito inicial de demanda, así como al haberse declarado confeso en audiencia de fecha siete de septiembre de dos mil veintitrés, de las posiciones previamente calificadas de legales, en específico la posición marcada con el número II y III que dice: II. "*...Que diga el absolvente si es cierto como lo es que Usted, en esta Ciudad, en fecha 05 de Junio de 1990, celebró un Contrato de Compraventa en su modalidad verbal con la señora [REDACTED]*"; y III. "*Que diga el absolvente, si es cierto como lo es que el contrato al que me refiero en la posición inmediata anterior, Usted y la suscrita actora lo celebraron respecto del [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] Municipio de Tijuana, Baja California, con clave catastral [REDACTED]*"; confesiones a las que la suscrita les concede pleno valor y eficacia probatoria con fundamento en lo dispuesto por los artículos 303, 396, 400 y 418 del Código de Procedimientos Civiles a efecto de tener por acreditada la causa generadora de la posesión que invoca la parte actora.

Al respecto, resulta aplicable la Jurisprudencia de la Novena Época Emitida por el PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL

DEL SEXTO CIRCUITO publicada en el Semanario judicial de la Federación y su Gaceta en Tomo XXIII, Enero de 2006, Tesis VI.1º. C. J/22; Página: 2180, misma que al rubro y texto estatuye respectivamente:

CONFESIÓN FICTA. SU EFICACIA EN MATERIA CIVIL.

No puede aceptarse que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redunde en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o aceptar la verdad ante el Juez bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 138/95. Eneida Martínez viuda de Gutiérrez. 23 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Martín Amador Ibarra.

Amparo directo 1/2005. Enrique Elizalde de la Vega. 3 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruiz.

Amparo directo 14/2005. María del Rosario Rubí y Reynoso. 17 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruiz.

Amparo directo 111/2005. Franco Severiano Coeto. 24 de mayo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruiz.

Amparo directo 248/2005. Leovigildo Jiménez Padilla. 26 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Ignacio Valle Oropeza.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, tesis de rubro: "CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA."

Sin que pase desapercibido que al dar contestación a la demanda el **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA** manifestó que ni se afirman ni se niegan los hechos de la demanda, aunado a que el pasivo procesal no aportó medio de convicción alguno a efecto de desvirtuar la acción intentada por la actora, tal como se desprende del proveído dictado en fecha once de julio de dos mil veintitrés, en el cual se declaró precluido su derecho para ofrecer pruebas de su

intención, y como será analizado al entrar la estudio de las excepciones opuestas por la demandada.

Advirtiéndose además que el inmueble objeto de la presente controversia quedó debidamente identificado con las documentales exhibidas por la parte actora, consistentes en **Levantamiento Topográfico** visible a foja 9 de autos, elaborado por el Ingeniero Adán Flores Sánchez, del cual se desprenden las medidas y colindancias del inmueble debatido, identificado como [REDACTED] de la [REDACTED], con clave Catastral [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad, con superficie de 200.00 metros cuadrados, misma documental que se relaciona con el **Certificado de Inscripción** visible a foja 8 de autos, de fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós emitido por el Licenciado RICARDO SALVADOR GÓMEZ VERDUGO en su carácter de SUBREGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO en Tijuana, en el que se hace constar que el [REDACTED] de la [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] de esta ciudad, con superficie de 200.00 metros cuadrados, se encuentra inscrito ante dicha dependencia bajo Indeterminados, Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED], Folio Real [REDACTED] a nombre de INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA. Documentales a las que se les otorga pleno valor probatorio en los términos de los artículos 322, 328, 405 y 408 del Código de Procedimientos Civiles a fin de tener por acreditada la identidad del inmueble materia del presente juicio.

Incluso, la pasiva procesal no niega expresamente la identidad del inmueble que reclama la actora en relación con la superficie que la parte demandada tiene registrada a su nombre; inmueble cuya posesión fue transmitida del vendedor a la compradora mediante el contrato verbal de compraventa de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa antes referido, por lo que se estima que dicho acto jurídico es válido y suficiente para otorgarle a la actora el derecho a poseerlo en concepto de propietaria desde la fecha indicada.

Sumado a lo anterior, la parte actora exhibió el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por una parte por BIENES RAICES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA como vendedor y

como comprador [REDACTED] (causante de la parte actora) de fecha cinco de marzo de mil novecientos setenta y cinco, instrumental privada que merece valor probatorio pleno conforme al artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles, máxime que no fue desvirtuado por la contraria con ningún medio de prueba, documental de la que se advierte que el lote de [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad y que es materia del presente juicio salió del patrimonio de Bienes Raíces de Baja California, quien posteriormente dio origen al organismo denominado Inmobiliaria del Estado de Baja California, por lo que con dicha transmisión es evidente que salió del patrimonio de los bienes perteneciente al Estado de Baja California.

No pasa desapercibido que del escrito de contestación se desprende que la parte demandada objetó las documentales exhibidas por la actora en cuanto a su alcance y valor probatorio; sin embargo, dicha objeción resulta insuficiente para restarles eficacia jurídica, ya que los Tribunales máximos de nuestro país han señalado que no es suficiente la objeción de un documento exhibido en juicio para que pierda su valor probatorio, sino que es necesario que la objeción o impugnación que haga el litigante se funde en causas que puedan motivar la invalidez del documento y que dichas causas se acrediten con las pruebas idóneas, consecuentemente se requiere que la pasiva procesal acredite la objeción realizada, por lo que en este caso no existen pruebas ofrecidas por la enjuiciada para efecto de restarle valor y eficacia probatoria a tales documentales.

Son aplicables las tesis j de jurisprudencia que a la letra

rezan:

Novena Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IV, Agosto de 1996

Tesis: I.3o.C. J/8

Página: 423

DOCUMENTOS PRIVADOS, OBJECIÓN A LOS.

Si a través de la objeción se trata de invalidar la fuerza probatoria de un documento, es necesario señalar la causa en que se apoya y demostrarla, para de este modo hacerlo ineficaz para sus fines; pues, la simple manifestación de que se objete un documento privado es insuficiente en absoluto para restarle el valor probatorio que pueda corresponderle.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1093/95. José Luís Pineda Rebollo. 2 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

Amparo directo 2433/95. Manuel Ortiz Alcayde. 18 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

Amparo directo 2473/96. Juan Pérez Flores. 9 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Miguel Ángel Castañeda Niebla.

Amparo directo 3003/96. Esther Saldívar Pérez, albacea de la sucesión de Julián Saldívar Sánchez. 31 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Miguel Ángel Castañeda Niebla.

Amparo directo 3013/96. Esther Saldívar Pérez, albacea de la sucesión de Julián Saldívar Sánchez. 31 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Miguel Ángel Castañeda Niebla.

Registro No. 166439

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXX, Septiembre de 2009

Página: 3128

Tesis: XV.4o.12 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE LAS PARTES. CONFORME AL ARTÍCULO 277 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, LA CARGA PROBATORIA DE LA OBJECCIÓN DE FIRMA CORRESPONDE A QUIEN LA PLANTEA.

En términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, los documentos privados provenientes de las partes deben ser reconocidos expresa o tácitamente para que adquieran el valor probatorio que la propia legislación les otorga. Ahora bien, no basta decir que se objeta un documento privado para que éste carezca de valor probatorio, sino que es necesario probar las causas o motivos en que se funde la objeción, debido a que en la legislación adjetiva en cuestión no se establece regla específica alguna sobre la carga probatoria en la hipótesis apuntada, para saber a quién corresponde dicha carga de la prueba sobre la objeción formulada; de ahí que deba atenderse a los hechos en que se funde la misma, aplicándose las reglas genéricas establecidas en el artículo 277 del ordenamiento legal antes invocado, en cuanto a que a cada parte corresponde probar los hechos de sus pretensiones. Por tanto, si la objeción de un documento privado proveniente de los interesados base de sus pretensiones se funda en la circunstancia de no haber suscrito el documento el objetante, a él corresponde la carga de la prueba. Dicho de otra forma, quien invoca una situación jurídica está obligado a probar los hechos fundatorios en que aquélla descansa; por el contrario, quien sólo quiere que las cosas se mantengan en el estado que existen en el momento en que se inicia el juicio, no tiene la carga de la prueba, pues desde el punto de vista racional y de la lógica es evidente que quien pretende innovar y cambiar una situación actual, debe soportar la carga de la prueba.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 282/2009. Fermín Eulalio Garibay Méndez. 23 de julio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén David Aguilar Santibáñez. Secretario: Francisco Lorenzo Morán

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: III, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1989

Tesis: VI. 3o. J/6

Página: 911

DOCUMENTOS PRIVADOS OBJETADOS. NECESIDAD DE PROBAR LA OBJECCION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 427 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla contempla dos hipótesis, en las que el documento privado proveniente de las partes tiene pleno valor probatorio: Cuando no es objetado, o bien, cuando es legalmente reconocido. Ahora bien, aun cuando una de las partes objete un documento privado, expresando que lo hace en cuanto a su contenido y firma, tales manifestaciones por sí solas son insuficientes para tener por justificada la objeción, pues el objetante debe probar las causas en que funda su oposición, dado que es un principio general de derecho, el que la buena fe se presume en todo caso, de manera que debe considerarse que el oferente de la prueba actúa rectamente, al atribuir a su contraparte el documento que exhibe, por lo que es ésta a quien toca demostrar las circunstancias no manifestadas por aquél, que restan o privan eficacia probatoria al documento.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 380/88. José Elías Piña Cortés. 11 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 417/88. José Luis Huerta Machorro. 18 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 454/88. José Luis Castillo y Jovita Hernández. 10 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 497/88. Josefina Rendón Méndez. 31 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: José de Jesús Echegaray Cabrera.

Amparo directo 8/89. Donaciano Hernández Cruz. 9 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín. Secretaria: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara.

Este criterio coincide con el sostenido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado con el número 693, en la página 1156, de la segunda parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, cuyo rubro es: "DOCUMENTOS OBJETADOS POR EL PROPIO FIRMANTE. VALOR PROBATORIO DE LOS".

Es de destacar que tales criterios parten del principio de que el que afirma está obligado a probar, lo que pugna con el criterio contenido en la jurisprudencia I.4o.C.J/47 del Cuatro Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, tomo IX Enero, página 103, cuyo rubro es: "DOCUMENTOS PRIVADOS. SU VALOR PROBATORIO ESTA SUJETO A SU PERFECCIONAMIENTO".

Y toda vez que la parte actora acreditó en juicio que empezó a poseer el inmueble litigioso en virtud de un acto traslativo de dominio, como es el contrato verbal de compraventa de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa, efectuado con su causante y que no fue de forma derivada, sino en concepto de propietaria, y que la ley le atribuye efectos jurídicos, bajo esas premisas es entonces dable tener por acreditado el primer elemento de la acción deducida.

Resulta aplicable la siguiente ejecutoria de la Novena

Época, emitida por el TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: III, Marzo de 1996, Tesis: VI.3o.29 C; Página: 1041, misma que a la letra y rubro estatuye:

USUCAPIÓN. LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, PUEDE ACREDITARSE CON UN TÍTULO CON APARIENCIA DE SER OBJETIVAMENTE VALIDO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA).

En términos de los artículos 1152 y 1187 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala, la persona que plantea la usucapión, expresando la causa generadora de su posesión, debe probar la existencia de su título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, el cual por su propia naturaleza debe ser traslativo de dominio, como la compraventa, donación, permuta, etc. Ahora bien, si la citada legislación sustantiva civil, permite adquirir por usucapión al poseedor que tiene un título subjetivamente válido, con mayor razón podrá adquirir a través de ese medio, quien tiene un título que en apariencia es objetivamente válido; lo anterior, en observancia al principio lógico jurídico que dice: "El que puede lo más, puede lo menos". Es cierto que si el actor en un juicio de usucapión tiene un título perfecto, carecería de sentido el ejercicio de tal acción; sin embargo, cuando se exhibe un título que en apariencia es objetivamente válido, el juzgador no puede por este solo hecho declarar improcedente la acción, puesto que la ley sólo exige que el demandante pruebe la causa generadora de la posesión, no pudiendo en consecuencia aquél desestimar la acción por no encontrar vicio alguno en el título, máxime si se considera que existen vicios que no pueden detectarse por la sola lectura del documento.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 4/96. Paula Molina Meléndez. 15 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: **Jaime Manuel Marroquín Zaleta**. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Ahora bien, por lo que respecta al estudio del **segundo elemento de la acción ejercitada** consistente en que el actor haya disfrutado **la posesión, en forma pacífica, continúa, pública**, la activa procesal para acreditar tal circunstancia ofreció la testimonial a cargo de [REDACTED] misma probanza que fue desahogada mediante audiencia de ley de fecha siete de septiembre de dos mil veintitrés, donde los testigos respondieron al interrogatorio que se les formuló, en concreto a las preguntas octava y novena.

[REDACTED] OCTAVA. Que diga el testigo si sabe y le consta que la señora [REDACTED] desde el día en que entró en posesión del inmueble, lo ha venido poseyendo como propietaria, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe, calificada de legal. CONTESTÓ. Que si se y me consta que la de nombre [REDACTED] posee el inmueble materia de juicio de forma pacífica porque es una persona que no tiene problemas con nadie, ni con los vecinos, todos la conocemos en esa colonia, no entro con violencia inmueble, nunca nadie le ha reclamado su posesión, se que es de forma pública su posesión porque todos los vecinos la conocemos como la dueña, no se esconde de nadie, se que su posesión es de forma continua porque desde que lo compro el día cinco de junio de mil novecientos noventa hasta la actualidad siempre ha vivido ahí, nunca ha abandonado el inmueble, se que su posesión es de buena fe porque ella adquirió por medio de un contrato de

compraventa celebrado con el señor Carlos, y se que esta en concepto de propietario porque siempre ha vivido ahí, le ha hecho mejoras a su casa, ampliarla, ponerle más cuartos para sus hijos, le da mantenimiento constante, esta bardeada, tiene contratados todos los servicios agua, luz, y el predial todo lo paga en su tiempo.

NOVENA. Que diga el testigo la razón de su dicho. CONTESTÓ. Lo anterior lo se y me consta porque como dije la conozco desde hace muchos años, es mi vecina ya que vive en la misma calle que yo y estuve presente cuando celebro el contrato de compraventa verbal sobre el inmueble materia de juicio donde ella vive, y la he visitado en su inmueble y lo ubico bien

EZEQUIEL GAMIÑO TORRES

OCTAVA. Que diga el testigo si sabe y le consta que la señora [REDACTED] desde el día en que entró en posesión del inmueble, lo ha venido poseyendo como propietaria, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe, calificada de legal. CONTESTÓ. Que si se y me consta que la de nombre [REDACTED] posee el inmueble materia de juicio de forma pacífica porque es una persona que no tiene problemas con nadie, ni con los vecinos, todos la conocemos en esa colonia, no entro con violencia inmueble, nunca nadie le ha reclamado su posesión, se que es de forma pública su posesión porque todos los vecinos la conocemos como la dueña, no se esconde de nadie, se que su posesión es de forma continua porque desde que lo compro el día cinco de junio de mil novecientos noventa hasta la actualidad siempre ha vivido ahí, nunca ha abandonado el inmueble, se que su posesión es de buena fe porque ella adquirió por medio de un contrato de compraventa celebrado con el señor Carlos, y se que esta en concepto de propietario porque siempre ha vivido ahí, le ha hecho mejoras a su casa, pintar las paredes, ampliarla, le da mantenimiento constante, tiene contratados todos los servicios agua, luz, y el predial todo lo paga en su tiempo.

NOVENA. Que diga el testigo la razón de su dicho. CONTESTÓ. Lo anterior lo se y me consta porque como dije la conozco desde hace muchos años, es mi vecina ya que vive en la misma calle que yo y estuve presente cuando celebro el contrato de compraventa verbal sobre el inmueble materia de juicio donde ella vive, y la he visitado en su inmueble y lo ubico bien.

Consecuentemente, de acuerdo al prudente arbitrio judicial se le concede valor probatorio pleno a dichos atestados. Probanza con la cual se acredita que la parte actora está en posesión del inmueble debatido en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietario pues de conformidad con los artículos 815 y 816 del Código Civil la posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en la ley y posesión pública la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, tal y como aconteció en la especie. Aunado que como ha quedado acreditado en autos la celebración del acto jurídico invocado por la parte actora como causa generadora de su posesión, se acredita que la misma no entró con violencia, pues su posesión deriva de un acto traslativo de dominio, toda vez que el artículo 814 del Código Sustantivo Civil establece que: “...**Posesión**

pacífica es la que se adquiere sin violencia...”; y que no la disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, pues el artículo 789 del Código Civil instituye que: **“...La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales...”**. Es por lo antes expuesto y dado que los testigos habiendo sido uniformes y coincidentes en sus dichos, dando razón fundada de la forma en cómo conocieron los hechos sobre los que deponen, habida cuenta de que fueron congruentes sus contestaciones, por lo que la suscrita Juzgadora les concede valor y eficacia probatoria a la testimonial y a las documentales antes invocadas en los términos de los artículos 351 y 413 del Código de Procedimientos Civiles, a efecto de tener por acreditado el segundo de los elementos de la acción ejercitada.

Se cita la siguiente ejecutoria de jurisprudencia para robustecer lo antes señalado, que a su letra reza:

Novena Época
Instancia: TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo: V, Enero de 1997
Tesis: XX. J/40
Página: 333

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.
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: Ángel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.
Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.
Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

En este orden de ideas y en vista de que la acción de Prescripción Positiva ejercitada por la activa procesal quedó acreditada, por razones de técnica procesal es menester realizar el estudio de las excepciones opuestas por la demandada **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA** con el fin de dilucidar si en virtud de éstas se logra destruir o retardar la acción.

VI. ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES. Encontrando que la demandada en su escrito de contestación de demandada opuso en **primer** término la excepción que denominó **DE OBSCURIDAD DE LA DEMANDA**, donde expuso: *“Esta excepción se hace valer en virtud de que la promovente es muy confusa en la narración de sus hechos, ya que manifiesta su acción al pretender prescribir por prescripción positiva y de mala fe.”*.

A juicio de quien resuelve, la excepción opuesta por la enjuiciada resulta improcedente habida cuenta que de su contestación se advierte que esta parte procesal tuvo pleno conocimiento de las pretensiones de la accionante, así como los hechos en que se apoya. En este sentido existe jurisprudencia que ha determinado que, para la procedencia de la excepción en estudio, es indispensable que en la demanda se advierta que se deja en un estado completo de indefensión a la pasiva procesal y se hace necesario que ésta se redacte de tal forma que se imposibilite entender ante quién se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales. De la lectura del escrito de contestación de la pasiva procesal resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra, ya que opuso las excepciones que consideró aptas para combatir la acción, y es el caso de que dicha parte omitió impugnar el auto admisorio de la demanda, ya que del escrito inicial se aprecia tanto de las pretensiones, así como de los hechos narrados que la actora ejercita la acción de Prescripción Positiva en la Vía Ordinaria Civil invocando como causa generadora de su acción el contrato verbal de compraventa celebrado con [REDACTED] también conocido como [REDACTED] de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa, a quien se le declaró rebelde y se le tuvo contestando afirmativamente las posiciones formuladas por la actora.

Asimismo el tratadista Manresa, quien es citado dentro de la Obra de Celestino Porte Petit, intitulada Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz-Llave editorial Cárdenas Tercera Edición, Página 495; en la tesis identificada como Anales de Jurisprudencia XXXIV, Página: 573, ha indicado que la exposición de defecto legal y oscuridad “solo podrá utilizarse y

proponerse si no se expresa en la demanda el nombre del actora; si no se exponen sucintamente y numerados hechos fundamentos de derechos; si no expresa con claridad y precisión lo que se pide, si no determina la persona contra quién se proponga o si no se expresa la clase de acción que se ejercita, cuando por ella haya de determinarse la competencia...". Estos requisitos se hacen coincidir en lo fundamental, en aquellos que las leyes procesales establecen como lo que deben contener las demandas, de manera que cuando los contienen todos no se puede, a pretexto de contradicciones de diversas afirmaciones de palabras que contenga el libelo, sostener que una demanda es oscura y defectuosa legalmente, como lo invoca la enjuiciada en el presente juicio; es por ello que resulta improcedente la excepción en estudio, siendo aplicable las siguientes Tesis que a la letra rezan:

EXCEPCIÓN DILATORIA. NO LO ES LA OSCURIDAD O DEFECTO EN LA DEMANDA. SI EL JUEZ ADMITE UNA DEMANDA IRREGULAR DEBE APELARSE DICHO PROVEÍDO.

La oscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 36 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, no la enumera como tal y no puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al Juez, según lo establece el artículo 251 del cuerpo legal en cita. De lo anterior se desprende que queda a cargo del Juez la apreciación de si la demanda es oscura o irregular otorgándole la ley la facultad para corregir inmediatamente cualquier deficiencia con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho de los negocios. Luego si el Juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 49/96. Pulse de Chihuahua, S.A. de C.V. 11 de julio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Gómez Molina. Secretaria: Olga Cano Moya.

Octava Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIII, Enero de 1994

Página: 204

DEMANDA OSCURA O IRREGULAR. EN CONTRA DE SU ADMISION PROCEDE INTERPONER EL RECURSO CORRESPONDIENTE.

Al desaparecer del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles la excepción de oscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, y establecer en sus artículos 255, 257, 322 y 325, respectivamente, los requisitos que debe contener la demanda y la facultad del juez para prevenir al actor que la aclare, corrija o complete si es oscura o irregular, es incuestionable que queda a su cargo corregir, inmediatamente, cualquier deficiencia de que adolezca la instancia inicial. Luego, si el juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a

efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 4777/91. Sociedad de Desarrollo Minero Padierna, S.A. y otro. 20 de mayo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Como **segunda** excepción opuso la que denominó **DE ACCIÓN Y DERECHO**, donde expuso lo siguiente: "La excepción que se plantea se da cuando no se reúnen los elementos citados en dicho numeral, lo cual en el caso concreto acontece, y deberá ser estudiado por ese H. Juzgador aún de oficio, por tratarse de una cuestión de orden público. 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 contra 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...". Mismos argumentos que guardan relación con los expuestos en la excepción **cuarta**, titulada **EXCEPCIÓN DE LA NEGACIÓN DEL DERECHO (EXCEPTIO SINE ACTIONE AGIS)**, en la que manifestó: "...es obvio que no reúnen las condiciones a que se refieren los numerales del Código Civil vigente, para que la parte actora se convierta en propietaria por prescripción del bien inmueble litigioso. Asimismo, esta excepción se hace valer en función de que el acto traslativo de dominio que manifiesta la actora se realizó supuestamente a su favor, como causa generadora de su posesión, es un acto nulo porque quien supuestamente le otorga una cesión de derechos del inmueble, no está legitimada para hacerlo..."; por lo que se procede a analizarlas con base en lo siguiente:

A juicio de quien resuelve, resultan improcedentes dichas excepciones, pues sus argumentos carecen de sustento jurídico, ya que son la simple negación del derecho, y la Justicia Federal mediante jurisprudencia definida emitida, han sostenido que la defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, sino que solo es la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio solamente puede

consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, y el de arrojar la carga de la prueba al actor, lo cual resulta improcedente ya que como quedó anteriormente asentado, la actora acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada; justificó la existencia del derecho subjetivo, y que es titular de ese derecho y quien se defiende efectivamente tiene el deber jurídico frente al titular de ese derecho, como ha quedado acreditado en el sumario del juicio que nos ocupa.

Contrario a lo que afirma el apoderado legal del INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, en autos quedó debidamente acreditada la causa generadora que invoca la activa procesal al haber acreditado la celebración del contrato verbal de compraventa de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa celebrado [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] como vendedor y por otra parte [REDACTED], como compradora, respecto del inmueble materia de la litis, mismo que adminiculado con la rebeldía procesal del codemandado, así como con el desahogo de la prueba testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED], lo que hace prueba plena del hecho que pretende acreditar, probanzas que ya han sido valoradas en el presente fallo definitivo; aunado a que la parte demandada en contravención a lo dispuesto por el artículo 277 del Código Adjetivo Civil, fue omisa en ofrecer medio probatorio alguno a fin de demostrar sus argumentos defensivos.

Así tenemos que la parte actora acreditó estar en posesión del inmueble a prescribir, resultando que de la fecha en que indica entró a poseer el mismo, es decir, del día **cinco de junio de mil novecientos noventa**, a la fecha en que fue presentado el escrito de demanda ante este Tribunal, según sello de Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, visible al reverso de la foja uno de actuaciones, es decir del día **primero de abril de dos mil veintidós**, han transcurrido treinta y un años con diez meses, tiempo que por sí solo resulta suficiente para computar el término a que refiere el artículo 1139 Fracción I del Código Civil en relación con 34 de la Ley General de Bienes del Estado (antes de las reformas del 7

de enero de 2011), partiendo de que la posesión de la actora es de buena fe, tal como quedó probado en juicio.

En ese sentido, debe decirse que la actora sí cumplió con la carga procesal que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles y con los supuestos señalados en los artículos 1138, 1139 y 1143 del Código Civil, tomando en consideración que los artículos 1138 y 1139 del Código de Procedimientos Civiles establecen respectivamente que: “...La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública...”; “...Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente...”. Lo anterior en atención a que de un análisis de las constancias de autos, tenemos que la parte actora acreditó estar en posesión del inmueble debatido en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietario: CONTINUA, pues la enjuiciada no probó que la posesión de la actora haya sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en el capítulo V, título VII del Código Civil, de conformidad con el artículo 815 del ordenamiento legal antes invocado; PÚBLICA, pues del desahogo de la prueba testimonial ofrecida la actora, se advierte que la posesión que afirma tener la actora se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos de conformidad con lo establecido por el artículo 816 del Código Civil; PACÍFICA, ya que con el contrato verbal de compraventa, cuya celebración quedó demostrada en juicio, se acredita de conformidad con el artículo 814 del Código Sustantivo Civil que no entró con violencia y que no la disfruta en forma derivada, sino en CONCEPTO DE PROPIETARIO, atento a lo dispuesto por el artículo 789 del Código Civil; DE BUENA FE, ya que con el multicitado contrato celebrado entre la parte actora y su causante se acredita la posesión en los términos que indica el artículo 797 del Código Civil, el cual establece que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer; por lo que resulta así la improcedencia de la excepción en estudio.

Oponiendo como **tercera** excepción la denominada **AUSENCIA DE TÍTULO EFICAZ PARA PRESCRIBIR**, donde expuso lo

siguiente: "...se hace valer en función de que, para que se pueda declarar la procedencia de la acción que intenta la actora, debe de acreditar en el juicio que ha tenido una posesión que 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...".

Excepción que resulta improcedente, pues se reitera, que en autos quedó acreditada la celebración del contrato verbal de compraventa de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa celebrado entre [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] como vendedor y por otra parte [REDACTED], como compradora, mismo que ya ha sido descrito y valorado, quedando así acreditado en juicio que la actora empezó a poseer el inmueble litigioso en virtud de un acto traslativo de dominio, y que no fue de forma derivada, sino en concepto de propietaria, sobre la base de un título que la ley le atribuye efectos jurídicos, mismo que adminiculado con la confesión ficta del codemandado y quien además fue declarado confeso de las posiciones formuladas por la actora, así como con la prueba testimonial desahogada en audiencia de fecha siete de septiembre de dos mil veintitrés, probanzas que ya han sido valoradas en el presente fallo definitivo y que hacen prueba plena del hecho que la actora pretende acreditar, por lo que toda vez que la parte actora acreditó en juicio que empezó a poseer el inmueble litigioso en virtud del referido acto traslativo de dominio en concepto de propietaria, tomando en consideración que lo importante es que de ese acto jurídico se desprenda el hecho que sirve de causa a la posesión y apto para la usucapión, lo que le da derecho a poseer mediante la justificación de un acto jurídico en que se transfiera el dominio del inmueble cuya prescripción se trate; por lo que resulta improcedente la excepción en estudio.

En **quinto** término, opuso la excepción denominada **FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA**, donde expuso lo siguiente: "...en razón de que mi representada no se obligó con la parte actora respecto del

lote objeto del presente juicio por lo que la parte actora no tiene derecho para reclamar las prestaciones que menciona".

Argumento que debe declararse improcedente, tomando en consideración que el artículo 1143 del Código Civil, el cual en lo que interesa establece el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y condiciones exigidas por dicho 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 contra el 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. Por lo cual, la parte actora debía, en cumplimiento a dicho dispositivo legal, entablar la demanda en contra de **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, pues tal como quedó demostrado en autos al valorar el Certificado de Inscripción antes referido, se desprende que el inmueble controvertido se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la localidad a nombre de la parte demandada, por lo que a fin de dar cumplimiento al precepto legal invocado, resulta correcto que la parte actora ejercite su acción en su contra.

Sin que pase desapercibido que obra en autos el desahogo de la prueba confesional ofrecida a cargo del **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA** en donde al car contestación a las posiciones formuladas, el prenombrado negó categóricamente las afirmaciones imputadas, sin embargo la sola negativa es insuficiente para desvirtuar los elementos de la acción, máxime que ningún medio de prueba aporto tal como se precisó en líneas que anteceden incumpliendo con la carga procesal impuesta por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles; por lo que se tiene por acreditado el derecho de la parte actora para intentar en juicio la acción en contra del demandado en mención, así como la legitimación pasiva del mismo, trayendo como resultado la improcedencia de la excepción en estudio.

Como consecuencia de todo lo anterior se concluye que la

parte actora, con las pruebas aportadas y analizadas, probó los hechos constitutivos de la acción ejercitada, a saber, la Causa Generadora de su Posesión, y que la misma ha sido en forma pacífica, continúa, pública y con el carácter de propietario y al haberse consumado la prescripción positiva referida dentro de los puntos resolutivos del presente fallo definitivo; por lo tanto, se deberá declarar que [REDACTED] ha adquirido la propiedad por prescripción del inmueble descrito en el proemio de su demanda, sirviéndole el presente fallo de **TÍTULO DE PROPIEDAD**, el cual se ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, previa cancelación TOTAL que se haga de la Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED], Folio Real [REDACTED] que obra inscrita ante dicha dependencia a nombre de **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA EN TIJUANA.**

VII. COSTAS. Por no actualizarse en el caso que nos ocupa, ninguno de los supuestos previstos por el artículo 141 del Código Procesal Civil, no es dable hacer condena de pago de gastos y costas en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91 del código de procedimientos civiles, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. En la Vía Ordinaria Civil intentada en el presente juicio, la parte actora [REDACTED] sí acreditó los hechos constitutivos de la acción ejercitada, resultando improcedentes las excepciones y defensas que opuso la demandada **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, en rebeldía procesal de [REDACTED] también conocido como [REDACTED].

SEGUNDO. En consecuencia, se **DECLARA** que [REDACTED] se ha convertido en propietaria por haberse consumado a su favor la prescripción adquisitiva del bien materia de la litis, respecto del inmueble identificado como [REDACTED] de la [REDACTED], con Clave Catastral [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad, con superficie de 200.00 metros cuadrados y con el

siguiente cuadro de construcción

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO-DOCUMENTAL								
LADO	RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT.	ANG.INT.	Y	X	COLINDANTE
1-2	S 35°47'48.37" E	8.00	144°12'11.63"	1	90°0'0.00"	3,594,977.5425	507,407.0533	CALLE GUAJADEMI
2-3	S 54°12'11.63" W	25.00	234°12'11.63"	2	90°0'0.00"	3,594,971.0538	507,411.7326	LOTES 3, 4 Y 5
3-4	N 35°47'48.37" W	8.00	324°12'11.63"	3	90°0'0.00"	3,594,956.4310	507,391.4552	LOTE 6
4-1	N 54°12'11.63" E	25.00	54°12'11.63"	4	90°0'0.00"	3,594,962.9197	507,386.7759	LOTE 31
SUPERFICIE = 200.00 m2								

TERCERO. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto resolutivo anterior, se ordena al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta municipalidad la cancelación **PARCIAL** de la inscripción Indeterminados, Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED], Folio Real [REDACTED] que obra inscrita ante dicha dependencia a nombre de **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA** y se abra una a favor de la parte actora.

CUARTO. No se hace condena especial a gastos y costas en la presente instancia.

QUINTO. Toda vez que el presente procedimiento se llevó por edictos respecto al demandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED], publíquense los puntos resolutivos por dos veces de tres en tres días en un periódico local que elija la parte interesada de conformidad con el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así **definitivamente** juzgando lo resuelve y firma electrónicamente la **JUEZA CUARTO DE LO CIVIL, MICHELLE CORONA NAVARRO**, ante su **Secretaria de Acuerdos KARLA GUADALUPE ARCE MIRANDA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

MCN/Merp
Expediente 311/2022

En el número **14880** del Boletín Judicial de fecha **29 de Octubre de 2024** se hizo la publicación de **SENTENCIA DEFINITIVA. CONSTE.** SRIO. _____

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

**PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA**
VERSIONES PÚBLICAS

**PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA**
VERSIONES PÚBLICAS