

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL  
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO  
DOS MIL VEINTICINCO. -**

**V I S T O S**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **538/2023**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por **ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO** en contra de **JAIME AGUILAR BARRA, HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ**, y;

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

**1.-** Que por escrito presentado con fecha once de abril del año dos mil veintitrés y el de fecha dieciséis de junio del dos mil veintitrés, con el cual subsana la prevención, comparecieron ante este juzgado **ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO** por su propio derecho, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** en ejercicio de la acción **DE PRESCRIPCION POSITIVA DE MALA FE** a **JAIME AGUILAR BARRA, HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ**, con el fin de que se les declare propietarios por haber operado a su favor la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como **CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 DE LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL FT-101-016, CON SUPERFICIE DE 66.961 M2**; con las medidas y colindancias que precisa, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Contrato de compraventa partida 5782262, de Sección Civil de fecha 23 de agosto de 2011, Folio Real: 1247821**; asimismo, reclama las diversas prestaciones que señala; manifestó como hechos los contenidos en el mismo que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables

y terminó formulando las peticiones de estilo.

Manifestó como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables para terminar formulando las peticiones de estilo.

**2.-** Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas por auto de fecha treinta de junio del año dos mil veintitrés, toda vez que la parte actora manifestó bajo protesta de decir verdad desconocer el domicilio de los codemandados, se ordenó girar los oficios de localización correspondientes, sin embargo, mediante escrito presentado en fecha veintiuno de marzo del año dos mil veinticuatro, comparecieron **HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO y JAIME AGUILAR BARRA**, dándose por emplazados y notificados del auto admisorio de fecha treinta de junio del año dos mil, asimismo, produciendo contestación a la demanda interpuesta en su contra, lo que se tuvo por acordado mediante auto de fecha once de abril del año dos mil veinticuatro, en el que de igual forma, se decretó la minoría de edad de los codemandados **LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ**, y se designó como su representante a **JAIME AGUILAR BARRA**, en su carácter de padre de los mismos; asimismo, se dejó sin efecto la búsqueda mediante oficios de localización de los referidos menores, ordenándose su emplazamiento por conducto de **JAIME AGUILAR BARRA**, como su representante y en ejercicio de la patria potestad, de igual forma, se le tuvo dándose por notificado del auto de admisión de fecha treinta de junio del año dos mil veintitrés en relación con el de fecha nueve de noviembre del año dos mil veintitrés, y se tuvo por legalmente emplazados a juicio a **LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ**, y por ende, produciendo contestación a la demanda interpuesta en su contra en términos del escrito presentado en fecha veintiuno de marzo del año dos mil veinticuatro, oponiendo las excepciones y defensas que estimaron pertinentes, asimismo, se tuvo a **HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO**,

**JAIME AGUILAR BARRA, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ**, oponiendo demanda reconvenzional en contra de la parte actora en el juicio principal, por ende, se ordenó emplazarlos a fin de que dentro del término de nueve días diera contestación a la demanda reconvenzional interpuesta en su contra, lo que se cumplimentó mediante diligencias actuariales de fecha nueve y doce de agosto del año dos mil veinticuatro, por lo que mediante escrito presentado en fecha dieciséis de agosto del año dos mil veinticuatro, comparecieron los demandados en reconvenzión, produciendo contestación a la demanda reconvenzional interpuesta en su contra, lo que se tuvo por acordado mediante auto de fecha diecinueve de noviembre del año dos mil veinticuatro, y al encontrarse debidamente fijada la litis, se ordenó la apertura del periodo probatorio por un término común de diez días, en el que ambas parte ofertaron pruebas de su parte, las que se admitieron mediante auto de fecha once de agosto del año dos mil veinticinco, señalándose fecha para el desahogo de las mismas, diligencia que tuvo verificativo en fecha doce de junio del año en curso, en la que no existiendo prueba o diligencia pendiente por practicar, se pasó a la etapa de alegatos, en la que la parte actora alego lo que a su derecho convino, no así los codemandados en virtud de su incomparecencia, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, que hoy se dicta bajo 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, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

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

las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En mérito de lo anterior, se impone examinar por lo que se refiere a las acciones intentadas:

**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 y 154 fracciones I y II del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1,2 y 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedo demostrada su *legitimación activa y la pasiva de en el juicio principal, así como la legitimación activa y pasiva en la acción reconvenzional*; por lo que respecta al objeto de dichas acciones, 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 jurídico procesal en la acción principal* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la contestación de los demandados, y que la vía procesal seleccionada por el enjuiciante fue la idónea, ya que en el juicio de mérito resulta procedente la vía ordinaria civil, y por lo que se refiere a *la relación jurídico procesal en la acción en vía de Reconvencción* quedo debidamente integrada a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la contestación de demanda de la enjuiciada en reconvencción, y que la vía procesal seleccionada por la enjuiciante fue la idónea,

quedando así satisfechos los presupuestos procesales que nos ocupan en la acción reconvenzional.-

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, tanto a la demanda principal como en la reconvenzión, 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 justifico los elementos constitutivos de las acciones deducidas o si los codemandados lo hicieron con sus excepciones, tanto en el juicio principal como en el reconvenzional. Resulta aplicable el precedente judicial 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 intestamentaria 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 ACCION REAL DE PRESCRIPCION

**ADQUISITIVA DE MALA FE.-** De conformidad con el numeral 1143 del Código Civil en el Estado, el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por ese 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.- Por su parte los dispositivos 1138 y 1139 en relación con los diversos preceptos 814 a 817 del mismo Ordenamiento Legal, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de diez años cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de mala fe. - De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; Precepto que en lo que interesa reza.

**“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.”*

De lo expuesto en el párrafo precedente se infiere que los elementos de la acción de prescripción positiva de mala fe intentada son los siguientes: **A).**- Que quien la ejercite acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de propietaria, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la funda; **B).**- Que haya disfrutado de dicha posesión en forma pacífica, continua, pública, **de mala fe**, en concepto de propietaria **y por un tiempo mínimo de diez años.**

**V.-** Así las cosas, por lo que hace al primero de los elementos constitutivos de la acción, se ha emitido jurisprudencia definida en el sentido de que la accionante está obligada a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos los datos que revelen su existencia, tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron, precisando 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 establecer el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva; asimismo la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación dentro de la contradicción de tesis 39/92, determinó que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o propietario, y que este requisito exige no solo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, sino que también exige que se acredite el origen de la posesión que puede constituir un hecho lícito o no; **por lo que no basta con revelar la causa generadora de la posesión sino que debe acreditarse.** Al respecto se citan como aplicables la citada contradicción de tesis y jurisprudencia:

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

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

3a./J. 18/94

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

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

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

**USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. 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.

En este contexto el Juzgador de primera instancia debe estimar la improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales aún de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción; tal y como lo dispone la siguiente jurisprudencia:-

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 6

Página: 6

**ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.** La improcedencia de la acción, por falta de uno de sus requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción.

**VI.-** Una vez analizadas las constancias que integran el sumario, se advierte que la actora en el juicio principal, no justifico el primer elemento de la acción relativo a que, quien la ejercite -la acción de prescripción adquisitiva- acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los

hechos en que la funda; Siendo que en su escrito de demanda la actora en el juicio principal, en relación a su posesión indican lo siguiente:

1. - Que desde la fecha 29 DE JULIO DE 2012, los suscritos ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y MARIA AIDE FLORES SOTO al estar nosotros con nuestros tres hijos de nombres: EZZIO ORLANDO, JOSE ROLANDO JESUS RODRIGO, todos de apellidos DIARTE FLORES, ante la necesidad de un lugar para vivir, toda vez que no contábamos con un techo, o con una propiedad para poder tener y hacer una vida en familia y proporcionarnos a nosotros y nuestros menores hijos el derecho humano a tener un lugar donde habitar, nos vimos a la necesidad de entrar y tomar en posesión de manera pacífica para nosotros el bien inmueble materia de la presente demanda, el cual se encuentra ubicado en: CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD. CON LA CLAVE CATASTRAL: FT-101-016. Y UNA SUPERFICIE DE 66.961 M2. Conforme al Certificad de Inscripción ante el Registro público de la Propiedad y del Comercio bajo el número de partida 5782262 que se anexa a la presente demanda, y que cuenta con las medidas y colindancias siguientes:

2. -Lo anterior toda vez que observamos que la propiedad en mención, se encontraba desocupada, sin dueño, sin poseionario, ni persona quien la habite, toda descuidada, desmantelada, puertas ni ventanas, sin estar cerrada y sin ningún obstáculo para su acceso.

3. - Como no había persona alguna habitando en el domicilio, nosotros junto con nuestros tres hijos, en fecha 29 de julio ingresamos desde esa fecha a la casa, lo cual al estar sin puertas ni ventanas, cerrada o delimitada de alguna forma nos metimos a limpiar la casa, limpiándola de escombros, quemada, excremento humano, jeringas de los drogadictos como suciedad, para poder habitarla como familia, ingresando primeramente pertenencias que poseíamos, siendo ropa y cobijas, y cubriendo las ventanas y puertas al igual con cobijas y pedazos de madera y cartón.

Esto es, indican los accionantes que en fecha **veintinueve de julio del año dos mil doce**, y ante la necesidad de un lugar para vivir, tomaron posesión en forma pacífica del bien inmueble materia de la litis, pues el mismo se encontraba desocupado, sin dueño, sin poseionario, ni persona que lo habitara, descuidada y desmantelada.

Así las cosas, por lo que hace al primero de los elementos constitutivos de la acción, se ha emitido jurisprudencia definida en el sentido de que la parte actora está obligada a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos los datos que revelen su existencia, tales como la fecha y lugar

exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron, precisando 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 establecer el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva; asimismo la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación dentro de la contradicción de tesis 39/92, determinó que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o propietario, y que este requisito exige no solo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, sino que también exige que se acredite el origen de la posesión que puede constituir un hecho lícito o no; **por lo que no basta con revelar la causa generadora de la posesión sino que debe acreditarse**. Al respecto se citan como aplicables la citada contradicción de tesis y jurisprudencia:

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

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

3a./J. 18/94

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

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

vacantes existentes.

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

**USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. 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.

En este contexto, tenemos que a fin de acreditar la causa generadora de la posesión, la prueba idónea resulta ser la prueba **TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente.

**PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.**

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 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.**

#### **POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA.**

La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.6o.C. J/18

Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 83, Noviembre de 1994. Pág. 43. **Tesis de Jurisprudencia.**

Y para justificar ello ofreció la prueba testimonial a cargo de los de nombres **FRANCISCA CRISTINA CARBAJAL MONTES y MARIA DE JESUS GASTELUM OCHOA** la cual fue desahogada en audiencia de ley de fecha doce de junio del año dos mil veinticinco, quienes al tenor del interrogatorio formulado, la primer testigo de nombre **FRANCISCA CRISTINA CARBAJAL MONTES**, contestó lo siguiente:

**A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LO CONOCE. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ:** Si, lo conozco como desde hace 11-12 años conociéndolos. **A LA SEGUNDA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. MARIA AIDE FLORES SOTO Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LA CONOCE. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ:** Si, mas o menos 11-12 años conociéndola. **A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LOS DEMANDADOS DEL PRESENTE JUICIO, JAIME AGUILAR BARRA, HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA Y JANIT**

**ALEJANDRO AGUILAR CRUZ Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LOS CONOCE.** CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: No, no los conozco. **A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO QUE RELACION TIENE CON EL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y MARIA AIDE FLORES SOTO.** CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: Son mis vecinos y amigos. **A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y LA SRA MARIA AIDE FLORES SOTO TIENEN ACTUALMENTE LA POSESION DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD.** CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: Si.- **A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD.** CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: el Señor Rolando Diarte Vásquez. **A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y LA SRA MARIA AIDE FLORES SOTO HA DETENTADO LA PROPIEDAD DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD DE FORMA CONTINUA E ININTERRUMPIDA.**CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: Asi es, desde que entraron ahí siguen hasta la fecha, hace como doce años no recuerdo la fecha. **A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y LA SRA MARIA AIDE FLORES SOTO OBTUVIERON LA PROPIEDAD DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD DE FORMA PACIFICA.** CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: Si, pues ellos llegaron a vivir ahí y no habían nadie en esa casa, la casa estaba en condiciones precarias. **A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y LA SRA MARIA AIDE FLORES SOTO HAN DETENTADO LA PROPIEDAD DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD DE FORMA PUBLICA.** CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTO: Si, que todo mundo sabemos que ellos son los dueños de esa propiedad desde hace 12 años. **A LA DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN CUBRE LOS SERVICIOS DE LA VIVIENDA UBICADA EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD.** CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO: Ellos los señor ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y MARIA AIDE FLORES SOTO. **A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN CUBRE LOS COSTOS DE MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA UBICADA EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD.** CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTO: ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO, siempre mantienen súper limpia el área. **A LA DECIMO SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EXISTE ALGUN OTRO PROPIETARIO DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD DE FORMA PUBLICA.** CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTO: No, solo los señores ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO. **A LA DECIMA TERCERA. QUE DIGA LA TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO, ES DECIR, PORQUE SABE Y LE CONSTA TODO LO QUE HA DECLARADO.**CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTO: Pues mire tengo 39 años

viviendo ahí, y esos edificios siempre han sido utilizados como picaderos, tiro por viaje el 1,2,3 era picadero, tiro por viaje policía y militares acudían al lugar por los llamados, cuando ellos llegaron acomodaron y limpiaron el lugar.

Y la diversa testigo de nombre **MARIA DE JESUS GASTELUM OCHOA**, contesto al tenor del mismo interrogatorio formulado lo siguiente:

**A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LO CONOCE. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: Si lo conozco desde el 2012 .A LA SEGUNDA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. MARIA AIDE FLORES SOTO Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LA CONOCE. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: Así es también la conozco desde el 2012. A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LOS DEMANDADOS DEL PRESENTE JUICIO, JAIME AGUILAR BARRA, HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA Y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LOS CONOCE. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: No, no los conozco. A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO QUE RELACION TIENE CON EL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y MARIA AIDE FLORES SOTO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: Son mis vecinos de ahí de la colonia y amigos. A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y LA SRA MARIA AIDE FLORES SOTO TIENEN ACTUALMENTE LA POSESION DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: así es.- A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: el Señor Rolando Diarte Vásquez y la señora Aide Flores Soto. A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y LA SRA MARIA AIDE FLORES SOTO HA DETENTADO LA PROPIEDAD DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD DE FORMA CONTINUA E ININTERRUMPIDA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: Así es, han estado viviendo continuamente ahí que no han abandonado la vivienda, ellos entraron el 29 de julio del 2012 y hasta hoy 2025 siguen ahí. A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y LA SRA MARIA AIDE FLORES SOTO OBTUVIERON LA PROPIEDAD DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD DE FORMA PACIFICA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: Si, así es, de una forma sin conflictos de una forma tranquila. A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y LA SRA MARIA AIDE FLORES SOTO HAN DETENTADO LA PROPIEDAD DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD DE FORMA**

**PÚBLICA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTO:** Si, que de conocimiento de todos ellos son los dueños. **A LA DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN CUBRE LOS SERVICIOS DE LA VIVIENDA UBICADA EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD.** CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: Ellos los cubren el señor ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y la señora MARIA AIDE FLORES SOTO. **A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN CUBRE LOS COSTOS DE MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA UBICADA EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD.** CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTO: Ellos el señor ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y la señora MARIA AIDE FLORES SOTO. **A LA DECIMO SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EXISTE ALGUN OTRO PROPIETARIO DEL DOMICILIO UBICADO EN CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD DE FORMA PUBLICA.** CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTO: No, solamente ellos son los que conozco que ellos son los dueños. **A LA DECIMA TERCERA. QUE DIGA LA TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO, ES DECIR, PORQUE SABE Y LE CONSTA TODO LO QUE HA DECLARADO.**CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTO: Tengo viviendo 43 años en la colonia y esa fue abandonada totalmente, no tenía puertas ni ventanas, estaba grafiteada, había drogadictos utilizándola como picadero, uno evitaba pasar por ahí, cuando entran ellos se hace seguro y ese tipo de gente de estar ahí, fui testigo ocular de todo el cambio que paso ahí, y nunca había sido habitada esa propiedad, ellos fueron los primeros en habitarla.

De lo expuesto se advierte que los testigos citados **no manifiestan la forma en que la actora entró a poseer el inmueble debatido**, ya que de las respuestas dadas a las preguntas que fueron formuladas en la audiencia de ley, se advierte que los testigos citados únicamente se limitaron a contestar que conocen a la parte actora, así como al inmueble materia del juicio, que son ellos –los actores– quienes viven ahí, y si bien es cierto el segundo de los testigos indica que entraron a vivir ahí el 29 de julio del año dos mil doce, cierto es también que no refiere ninguno de los testigos haber estado presentes al momento en que la actora entro a poseer el mismo, siendo que incluso la primera de las testigos indica que no recuerda la fecha en que ingresaron a poseer el inmueble; por ende, **de ninguna respuesta declaran la forma o la causa generadora de la posesión que aduce la actora, si ésta fue de propia autoridad, por mutuo propio, o si fue por medio de un contrato que le haya dado la posesión originaria o**

derivada, es decir, no exponen causa generadora alguna de la posesión que dice tener los actores, pues de las preguntas efectuadas y respuestas dadas no se advierte ello.

Aunado a lo anterior, las testigos precitadas en toda su declaración no manifiestan la causa generadora de la posesión que invoca la actora en su escrito de demanda, esto es, **NO DICEN que les conste que la accionante entró a poseer el inmueble POR PROPIA AUTORIDAD en fecha veintinueve de julio del año dos mil doce**, únicamente dejan de manifiesto que la parte actora vive en el inmueble materia de la Litis y que se encuentra ahí desde el año 2012, sin precisar fecha exacta o si tienen conocimiento de dicha circunstancia por haber estado presentes, siendo entonces omisas en manifestar cómo es que la actora entró a poseer el inmueble en litigio, sin indicar en primer término que hubieren estado presente al momento exacto en que la parte actora entro a poseer el bien inmueble materia de la Litis, de igual forma, no indican la fecha exacta en que dicho acto tuvo lugar, lo cual únicamente podría tomarse como un indicio de la fecha en que la parte actora entro a poseer dicho bien; por lo tanto sus atestados son ineficaces, pues para la validez de una prueba testimonial no solamente se requiere que las declaraciones sobre un hecho determinado sean contestadas de manera uniforme por todos los testigos, sino que, además, el valor de dicha prueba testimonial depende **de que los testigos sean idóneos para declarar en cuanto esté demostrada la razón suficiente para la cual emiten su testimonio o sea, que se justifique verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos**.

De igual forma, se advierte que las testigos citadas, en su declaración nunca dicen que fueran testigos presenciales, cuando la accionante -según su dicho- se posesiono del bien inmueble materia de la Litis, el día veintinueve de julio del año

dos mil doce, no obstante que ambas testigos dicen conocer a las partes del presente juicio, y que la hoy actora es la actual propietaria del terreno que nos ocupa, sin embargo, no declararon cuestión alguna de trascendencia para la litis, de la cual tengan pleno y real conocimiento, puesto que tan solo se concretaron a contestar de esa manera por demás escueta, vaga, genérica, al ser omisas en precisar circunstancias de tiempo, modo y lugar, de celebración del acto jurídico, por lo tanto puede inferirse que son **TESTIGOS DE OÍDAS**; razones por las que se concluye que lo declarado por las testigos de la actora no producen el ánimo de convicción buscado por la oferente, por ende, son ineficaces para acreditar la causa generadora de la posesión de la parte actora, ello en los términos el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; pues es de explorado derecho que la valoración de la prueba testimonial implica la consideración de dos elementos: por una parte, la credibilidad subjetiva del testigo y, por otra, la credibilidad objetiva del testimonio y para acreditar este elemento, se debe tomar en cuenta la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, y el contenido y la forma de la declaración, por lo que resulta de gran importancia que la prueba testimonial cumpla con la característica de precisión, específicamente en relación con las circunstancias de modo, tiempo y lugar de los hechos declarados, ya que esa es la única forma de que la declaración resulte verosímil, es decir, que cuente con la capacidad de representar una cierta realidad, y de ese modo contribuya a descubrir la verdad material, en relación con los hechos controvertidos; y en el caso que nos ocupa, ninguna de las testigos expuso LA CAUSA GENERADORA DE POSESIÓN QUE DEDUCEN LOS ACTORES. Al respecto se citan como aplicables al caso concreto los siguientes precedentes judiciales que a la letra rezan respectivamente:

### **TESTIGO DE OÍDAS.**

Por testigo de oídas debe entenderse a aquel que no conoce por sí mismo los hechos sobre los que depone, sino que es informado de ellos por una tercera persona, en cambio testigo presencial es aquel que declara respecto de hechos que percibió, habiendo sido su fuente de información directa y personal.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Tesis: VI.2o. J/69

Amparo en revisión 293/90. Angel Eusebio Camacho o Angel Eusebio Osorio. 29 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 530/91. José Salvador Asomoza Palacios. 22 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 122/92. Filiberto Encarnación Gutiérrez. 7 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 456/94. Gonzalo Jiménez Pérez. 15 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: José Luis González Marañón.

Amparo en revisión 412/96. Efraín Pérez Cuapio. 4 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV, Octubre de 1996, Página: 478

**Tipo de Tesis:** Jurisprudencia

#### **TESTIGOS DE OÍDAS. VALOR DE LOS.**

Carece de valor el dicho de los testigos de oídas, a quienes no les constan personalmente los hechos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEPTIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 537/88. Hugo Hermoso Mendizabal. 31 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretario: Antonio Zúñiga Luna.

Amparo directo 1365/89. Hermilo Guzmán Velázquez. 14 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretario: Pedro Pablo Hernández Lobato.

Amparo directo 1971/89. Pedro Rodríguez Reyes. 21 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretaria: Nilvia Josefina Flota Ocampo.

Amparo directo 1875/89. María Elena Rodríguez Trujillo. 24 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretario: Pedro Pablo Hernández Lobato.

Amparo en revisión 189/89. Honorio López Carmona. 28 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretario: Pedro Pablo Hernández Lobato.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VIII, Octubre de 1991. Página: 119. **Tesis de Jurisprudencia.**

**TESTIMONIAL. OMISIÓN DE FORMULAR PREGUNTAS RELACIONADAS CON LAS CIRCUNSTANCIAS DE MODO, TIEMPO Y LUGAR, SUS CONSECUENCIAS EN LA VALORACIÓN DE LA.** El oferente de la prueba testimonial debe interrogar a su testigo de tal manera que las preguntas formuladas se relacionen con las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que hayan ocurrido los hechos correspondientes,

pues si el testigo omite hacer referencia a alguna de estas circunstancias por no habersele formulado la pregunta relativa, esta omisión es imputable al oferente, lo que determina la pérdida del valor probatorio de este elemento de convicción.

Novena Época

Instancia: NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: II, Diciembre de 1995

Tesis: I.9o.T. J/12

Página: 475

Sin que, como ya se verá más adelante, exista diversa probanza con la que se pueda relacionar o concatenar el dicho de los testigos, y al no quedar en autos debidamente demostrado con precisión la existencia de la causa generadora de la posesión que aduce la parte actora respecto al predio que nos ocupa; es por ello que el suscrito juzgador con la facultad que me concede el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se insiste en que no se le concede valor y eficacia probatoria a la prueba testimonial a cargo de las de nombres **FRANCISCA CRISTINA CARBAJAL MONTES y MARIA DE JESUS GASTELUM OCHOA**, por las razones expuestas en líneas precedentes.- También de las respuestas dadas por los testigos citados en líneas precedentes, omiten las circunstancias de cómo, cuándo y donde sucedieron los hechos de los cuales deponen; pues aun cuando el Código de Procedimientos Civiles del Estado, no regule lo concerniente a la integración y valoración de la prueba testimonial, es decir, los requisitos que deben reunir las declaraciones que la integren y deje al prudente arbitrio del juzgador su valoración, ello no debe entenderse en el sentido de que tendrá valor probatorio el dicho de un testigo cuando no precise las circunstancias de tiempo, lugar y modo sobre los hechos inquiridos, como en la especie sucedió, pues de las preguntas trascritas y sus respuestas de ambos testigos, estas no precisaron situaciones accidentales del cómo, donde y cuando es que el actor entro a poseer el inmueble materia de la

Litis, pues si lo que se indaga es su veracidad, éstos tienen como presupuesto lógico necesario que aquél afirme cómo los percibió y en qué condiciones objetivas de tiempo, lugar y modo adquirió ese conocimiento, debiendo ser lo más preciso posible de acuerdo a las circunstancias de los hechos en estudio pues, en caso contrario, demeritará la credibilidad de su declaración si se limita a hacer afirmaciones de manera imprecisa, sin aportar al suscrito juzgador **elementos objetivos** que evidencien la veracidad de su dicho. Por lo que al no hacerlo así las testigos en cita, su dicho carece de valor probatorio.- Al respecto se citan como aplicables por identidad, equiparación y analogía jurídica las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente, para sostener lo antes expuesto.

Época: Novena Época

Registro: 165929

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Aislada

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

Materia(s): Común

Tesis: 1a. CLXXXIX/2009

Página: 414

#### **PRUEBA TESTIMONIAL. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ Y POSTERIOR VALORACIÓN.**

La prueba testimonial, en un primer plano de análisis, sólo es válida si cumple con ciertos requisitos (taxativamente delimitados en las normas procesales respectivas), de manera que si uno de ellos no se satisface, lo declarado por el testigo no puede tener valor probatorio en tanto que en un segundo nivel de estudio, superadas tales exigencias normativas, el juez tiene la facultad de ponderar, a su arbitrio, el alcance de lo relatado por el testigo, conforme al caso concreto. De lo anterior se advierte que la calificación no es respecto a la persona que lo emite, sino en cuanto al relato de hechos que proporciona, por lo que el alcance probatorio de su dicho puede dividirse, ya que una persona puede haber advertido por medio de sus sentidos un hecho particular y, a la vez, haber conocido otro hecho, vinculado con el primero, por medio de otra persona. Así, lo que un testigo ha conocido directamente tiene valor probatorio de indicio y debe ponderarse por la autoridad investigadora o judicial conforme al caso concreto, según su vinculación con otras fuentes de convicción; mientras que lo que no haya conocido directamente, sino a través del relato de terceros, no debe tener valor probatorio alguno. Por tanto, las referidas condiciones normativas están establecidas como garantía mínima para que un testimonio pueda adquirir el carácter indiciario sujeto a la calificación del juzgador.

Amparo directo 9/2008. 12 de agosto de 2009. Mayoría de cuatro votos.  
Disidente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: José Ramón Cossío Díaz.  
Secretario: Miguel Enrique Sánchez Frías.

Además, el accionante ofertó la prueba **CONFESIONAL**, a cargo de los codemandados **JAIME AGUILAR BARRA, HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ**, en la que se le declaró confesos de las posiciones calificadas de legales contenidas en los pliegos de posiciones exhibidos en autos, sin embargo, esa presunción no le favorece en modo alguno toda vez que no se encuentra corroborada con diverso medio de prueba, no obstante lo anterior, tal prueba es ineficaz para acreditar el elemento en análisis; se afirma lo anterior, pues la confesión ficta citada, es insuficiente por sí sola para acreditar plenamente la causa generadora que invocan los accionantes, pues para constituir prueba plena debe ser adminiculada con otros medios que le favorezcan, siendo el caso de que del análisis de las presentes actuaciones se deduce que las mismas no le favorece de modo alguno a la parte actora, por lo que dicha confesión ficta por sí sola no se le puede reconocer que sea bastante para justificar la acción ejercitada, por lo que en razón de ello no se le concede eficacia alguna a dicha confesión ficta.- Sirve de sustento a lo anterior las ejecutorias que a la letra rezan respectivamente.-

**CONFESION FICTA POR FALTA DE CONTESTACION DE LA DEMANDA. RESULTA INSUFICIENTE PARA ACREDITAR LA ACCION INTENTADA, SI NO SE FORTALECE CON OTROS MEDIOS PROBATORIOS.**

*La falta de contestación de la demanda, no implica la aceptación de las pretensiones reclamadas por la actora, sino que sólo se trata de una presunción, misma que para constituir prueba plena, debe ser adminiculada con otros medios que la favorezcan, dado que, aun cuando a la confesión derivada de la falta de contestación, no se le debe negar valor probatorio, también es cierto que no se puede reconocer que sea bastante por sí sola para justificar la acción ejercitada, pues un indicio de esa naturaleza, originaría que se tuvieran por reconocidos presuntivamente los hechos aducidos no contestados, cuando esa situación no es suficiente para dar fundamento a cada uno de los elementos de la referida acción y por tanto, tampoco se puede tener por probada únicamente con dicha confesión.*

**SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

I.60.C.16 C

Amparo directo 3360/95. Ramón Palma Nava. 12 de julio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Y. Ulloa de Rebollo. Secretario: Cuauhtémoc González Álvarez.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo II, Agosto de 1995. Pág. 486. Tesis Aislada.

Asimismo, se advierte que los accionantes ofrecen la prueba de **DECLARACION DE PARTE**, a cargo de los codemandados **JAIME AGUILAR BARRA, HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ**, probanzas de las cuales se desistió tal como se advierte del contenido de la audiencia de fecha doce de junio del año dos mil veinticinco.

**VII.-** En ese tenor y, a efecto de agotar el principio de congruencia y exhaustividad a que refieren los artículos 81 y 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **se procede a valorar las diversas pruebas aportadas en autos** por la accionante, a efecto de poder ver si justifica los elementos de la acción; en ese sentido, tenemos que respecto de las **DOCUMENTALES** consistentes en: el **Certificado de Inscripción** expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, ello solo prueba que el inmueble que ahí se describe se encuentra a nombre de la parte demandada, pero de ninguna manera acredita la causa generadora de la posesión ni mucho menos que la posesión del accionante sea con las cualidades exigidas por el Código Civil en el Estado; copia certificada de las constancias que obran en el archivo de la Oficina Registradora inscrita bajo contrato de compraventa partida 5782262 de Sección Civil de fecha 23 de agosto del año 2011, con la que únicamente se prueban los antecedentes de inscripción del bien inmueble materia de la litis, pero de ninguna manera acredita la causa generadora de la posesión que invocan los accionantes, por ende, con independencia del

valor probatorio que tenga dicha documental no se le otorga valor probatorio alguno a fin de acreditar las afirmaciones de los actores; los diversos recibos de pago de servicios públicos expedidos por **CABLEMAS TELECOMUNICACIONES, S.A. DE C.V., COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, COMISION ESTATAL DE SERVICIOS PUBLICOS DE TIJUANA**, sin embargo, independientemente del valor probatorio que se les pueda conceder, los mismos no resultan suficientes para acreditar la causa generadora que invocan los accionantes, por ende no es dable concederle valor probatorio; sin que exista alguna **presunción legal o humana** que favorezca al activo procesal para justificar sus defensas en estudio, siendo también que **la instrumental de actuaciones**, ninguna de las constancias que integran el juicio beneficia al oferente para probar su acción en estudio, incumpliendo así la parte actora con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Siendo aplicables al caso en estudio las siguientes ejecutorias que a la letra rezan.

#### **POSESION, DOCUMENTOS INSUFICIENTES PARA ACREDITAR LA.**

*Las licencias expedidas por el Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara; los recibos oficiales de inscripción al padrón de contribuyentes, emitidos por la Tesorería General del Estado de Jalisco; las solicitudes de inscripción para personas no asalariadas, presentadas al Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y, los avisos de iniciación o movimientos posteriores que, en relación al impuesto estatal sobre remuneraciones al trabajo personal, se presentan a la Dirección de Ingresos de la mencionada Tesorería General de la entidad, son documentos que sólo generan presunciones sobre los hechos que contienen, pero de ninguna manera pueden, en forma aislada, comprobar que la persona a la que se refieren posee el inmueble que se asienta como su domicilio; debido a que si ese dato aparece en tales documentos es precisamente porque la misma persona los proporcionó; pues con independencia de que son documentos expedidos por orden o petición suya, con los datos aportados por ella, en dichos documentos sólo se alude al domicilio mas no a la posesión; además para que pudiesen probar la posesión, requerían de estar apoyados por algún otro medio de convicción, fundamentalmente con la testimonial, que es la prueba idónea al efecto.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

III.1o.C. J/7

Amparo en revisión 247/88. Surtidora Refaccionaria Autocentro, S.A. 10 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Antonio Llanos Duarte. Secretario: Gabriel Montes Alcaraz.

Amparo en revisión 44/91. Cristina Quintero de Peña. 26 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: María de Jesús Ramírez Díaz.

Amparo en revisión 601/93. María de los Angeles Carrillo Vázquez. 21 de enero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Federico Rodríguez Celis.

Amparo en revisión 510/94. Enrique Pérez González. 1o. de septiembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: María de Jesús Ramírez Díaz.

Amparo directo 634/95. Julio Flores Sevilla. 17 de agosto de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: María de Jesús Ramírez Díaz.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo II, Octubre de 1995. Pág. 390. **Tesis de Jurisprudencia.**

### **POSESION. DOCUMENTALES QUE NO LA PRUEBAN.**

Las documentales públicas consistentes en las cédulas de empadronamiento expedidas por el ayuntamiento y sus refrendos, la solicitud de licencia sanitaria por revalidación, y los diversos recibos de contribución de agua potable, sólo demuestran que la negociación ubicada en el inmueble cuestionado se encuentra a nombre de la inconforme, y que los pagos por concepto de agua potable se efectuaron a su nombre, mas no justifican la tenencia material del inmueble.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/114

Recurso de revisión 75/88. Celia Carmona Martínez. 12 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Recurso de revisión 250/90. Ignacio García Paredes. 15 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Recurso de revisión 432/90. Gregoria Vázquez Pérez. 5 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Recurso de revisión 12/91. María Evangelina Silvana Cruz Caselin. 8 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.

Recurso de revisión 51/91. María del Carmen Tlaxco Vázquez. 20 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Guillermo Báez Pérez.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo VII, Abril de 1991. Pág. 112. **Tesis de Jurisprudencia.**

**VIII.-** Por consiguiente, al no haber probado en juicio la parte actora el primero de los elementos de su acción cuyo análisis se contiene en los considerandos que anteceden, es innecesario el estudio del diverso elemento que la constituye, pues aun de acreditarse el resultado sería el mismo, de donde se obtiene la conclusión que debe dictarse sentencia adversa a los intereses de la parte actora, por lo que dentro de los puntos

resolutivos de este fallo se deberá decretar la improcedencia de la acción intentada, absolviendo a los demandados de las prestaciones reclamadas; asimismo, ante lo improbadado de la acción, resulta innecesario el estudio de las excepciones que se desprenden de los escritos de contestación de demandada por parte de los codemandados, resultando aplicable la siguiente tesis:

Octava Época.

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: XV-II, Febrero de 1995.

Tesis: VI.1o.86 C.

Página: 335.

**EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITA LA ACCION.**

No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.

**IX.- COSTAS.-** Toda vez que la parte actora en el juicio principal **ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO**, adujeron una acción declarativa, no es dable condenar en costas, aunado a que no se aprecia que haya existido mala fe o temeridad de la activa procesal, por ende se reitera la no condenación en costas en autos.

**X.- ESTUDIO DE LA ACCION REAL REIVINDICATORIA (EJERCITADA EN EL JUICIO RECONVENCIONAL por HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, JAIME AGUILAR BARRA, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ).**

Consiguientemente, es menester emprender, por razones de lógica jurídica, cabe precisar que constituyen la premisa mayor

del controvertido en cuestión, el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra dice. "**Artículo 4.-** La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y accesiones, en los términos prescritos por el Código Civil." Artículos 821 y 822 del Código Civil del Estado; los cuales a la letra estatuyen respectivamente: "**Artículo 821.-** El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes." ... "**Artículo 822.-** La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.".-

De lo expuesto en el presente considerando, se infiere que los elementos de **la Acción Reivindicatoria** que reclama la activa procesal en el juicio reconvencional, son los siguientes: **a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar;** Sirven de apoyo para lo antes expuestos las Jurisprudencias emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra rezan respectivamente.

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 53, Mayo de 1992

Tesis: VI.2o. J/193

Página: 65

**ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.** La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y accesiones. Así, quien la ejercita debe acreditar: **a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar** y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.

**XI.- Por cuanto hace al primero**, o sea, la propiedad de la

cosa que se reclama, los actores en reconvencción manifiestan en su escrito reconvenccional lo siguiente:

I. - Que con fecha 24 de mayo de 2011 el suscrito JAIME AGUILAR BARRA y mis menores hijos HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO Y LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ mediante escritura pública numero 182,090 (CENTO OCHENTA Y DOS MIL NOVENTA) del volumen 2,019 (DOS MIL DIECINUEVE) pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Moreno Mafud titular de la Notaria Publica número dos de esta Municipalidad adquirimos el usufructo vitalicio y la nuda propiedad respectivamente cada uno respecto del inmueble identificado como UNIDAD 1 (UNO) MODULO 1099-6 (UN MIL NOVENTA Y NUEVE GUION SEIS) del Conjunto Habitacional Loma IV Manuel Rivera Anaya construido sobre el LOTE 1 (UNO) de la MANZANA 1 (UNO) / del Fraccionamiento Manuel Rivera Anata de esta Ciudad, catastrado bajo la clave FT-101-016, inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NIVEL SUPERIOR: en sesenta y seis metros novecientos sesenta y un milímetros con departamento cuatro;

AL NIVEL INFERIOR: en igual medida con cimentación del edificio;

AL NORESTE: en seis metros seiscientos noventa y cuatro milímetros con área ajardinada N guion diez;

AL NOROESTE: en dos metros novecientos veintisiete milímetros más un metro doce milímetros más dos metros novecientos cinco milímetros más uno metro doce milímetros más cuatro metros seiscientos cinco milímetros con área ajardinada N guion diez;

AL SURESTE: en tres metros novecientos setenta y cinco más novecientos treinta milímetros más cinco metros ciento quince milímetros con área ajardinada N guion diez y;

AL SUROESTE: en dos metros treinta y cinco centímetros con área de acceso y con departamento tres en dos metros tres centímetros más dos metros cuatrocientos ochenta y dos milímetros más un metro cincuenta centímetros.

Y a fin de acreditar lo anterior adjunta a su escrito reconvenccional la documental publica consistente en copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, extraída del archivo de dicha oficina registradora inscrito bajo **CONTRATO DE COMPRAVENTA PARTIDA 5782262 DE SECCION CIVIL DE FECHA 23 DE AGOSTO DEL 2011**, en la que consta la celebración del contrato de compraventa celebrado por **ARMANDO VALLE ESTRADA y GEORGINA CARDENAS ALMARAL**, como vendedores y **HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO**

**AGUILAR CRUZ**, representados por **JAIME AGUILAR BARRA**, quien también comparece por su propio derecho, adquiriendo el USUFRUCTO VITALICIO, del bien inmueble identificado como Departamento Uno del Desarrollo Manuel Rivera Anaya de esta ciudad, con superficie de 66.961 m<sup>2</sup>; documental que obra en copia certificada, y que al no ser impugnada por la parte demandada en el juicio reconvenional en cuanto a su autenticidad, firmas o contenido de ellas, el suscrito juzgador le otorga a tal documento público pleno valor y eficacia probatorio en los términos de los artículos 322 y 405 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ello a efecto de justificar el primer elemento de la acción real reivindicatoria ejercitada; Resulta aplicable la siguiente ejecutoria que a la letra dice. -

Registro digital: 1012754

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materias(s): Civil

Tesis: 155

Fuente: Apéndice de 2011. Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, página 165

Tipo: Jurisprudencia

### **ACCIÓN REIVINDICATORIA, ESTUDIO DE LOS TÍTULOS.**

*Cuando el reivindicante tiene un título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, aquel título basta para tener por demostrado el derecho del actor, siempre que dicho título sea anterior a la posesión del demandado. Cuando la posesión es anterior al título, entonces es necesario que el reivindicante presente otro título anterior a la posesión de que disfruta el demandado. Cuando las dos partes tienen títulos, pueden distinguirse dos casos: aquel en que los títulos tengan el mismo origen, y en el que tengan orígenes diversos; si proceden de una misma persona, entonces se atenderá a la prelación en el registro y si no está registrado ninguno de los títulos, entonces se atenderá al primero en fecha; si los títulos proceden de distintas personas, entonces prevalecerá la posesión cuando los títulos sean de igual calidad, y salvo el caso de que en el conflicto que hubiere habido entre los causantes de ambos títulos, haya prevalecido el del actor.*

*Amparo civil directo 4408/29.—Juárez Pedro.—21 de enero de 1932.—Unanimidad de cuatro votos.—La publicación no menciona el nombre del ponente.*

*Amparo civil directo 1533/30.—Terrazas Simona.—6 de mayo de 1932.—Cinco votos.—La publicación no menciona el nombre del ponente.*

*Amparo civil directo 516/26.—Arenzana Nicolás.—13 de julio de 1932.—Cinco votos.—La publicación no menciona el nombre del ponente.*

*Amparo civil directo 2183/31.—Estrada Carranza Rosa.—7 de febrero de 1938.—Mayoría de tres votos.—Disidentes: Joaquín Ortega y Manuel*

Padilla..—La publicación no menciona el nombre del ponente.  
Amparo civil directo 5462/34.—Fernández Ildefonso.—12 junio de 1935.—  
Cinco votos.—La publicación no menciona el nombre del ponente.  
Apéndice 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, Jurisprudencia, Suprema Corte  
de Justicia de la Nación, página 14, Tercera Sala, tesis 14.

Registro digital: 201859  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: I.3o.C.107 C  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Julio de  
1996, página 366  
Tipo: Aislada

**ACCION REIVINDICATORIA. LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE OBJETO DE LA, DEBE DEMOSTRARSE CON EL TITULO RESPECTIVO O EN SU DEFECTO CON LA CERTIFICACION DE INSCRIPCION REALIZADA POR EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, EN LA QUE SE TRANSCRIBA TOTALMENTE ESE TITULO DE PROPIEDAD.**

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sustentado el criterio de que para que una certificación expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pueda acreditar la propiedad de un bien que se pretenda reivindicar, es necesario que en la misma se transcriba el título de propiedad; tal como se desprende del contenido de la jurisprudencia denominada "ACCION REIVINDICATORIA. PRUEBA DE LA PROPIEDAD MEDIANTE COPIAS DEL REGISTRO"; por lo tanto, necesariamente debe concluirse en que cuando se ejercita la acción reivindicatoria es menester para acreditar la propiedad, que se exhiba el correspondiente título o en su defecto una certificación en la que esté transcrito totalmente ese documento, por lo que si en la certificación que se exhibe en un juicio, no aparece la transcripción íntegra de la escritura correspondiente, no puede considerarse que ese documento sea suficiente para acreditar que la parte accionante es propietaria del predio controvertido; resultando por lo mismo improcedente para comprobar tal posesión originaria la confesión de la parte actora, relativa a que demandó a su vez la prescripción adquisitiva del inmueble controvertido, pues ello no puede ser suficiente para tener por demostrado que los mismos son propietarios de la cosa que reclaman.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3030/96. Luis Escartín Navarro y otros. 31 de mayo de 1996.  
Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Vélez Martínez.

**El segundo elemento**, referente a la posesión por la parte demandada de la cosa perseguida, también lo acredita con el medio de convicción consistente en la CONFESION EXPRESA realizada por la parte demandada en su escrito de contestación a la demanda reconvencional, donde adujo lo siguiente en los hechos lo siguiente:

"1.- El hecho correlativo a la convención que se contesta. Ni lo afirmo ni lo niego por no ser hechos propios. Agregando que desde la fecha 29 DE JULIO DE 2012, los suscritos ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y MARIA AIDE FLORES SOTO al estar nosotros con nuestros tres hijos de nombres EZZIO ORLANDO, JOSE ROLANDO Y JESUS RODRIGO, todos de apellidos DIARTE FLORES, ante la necesidad de un lugar para vivir, toda vez que no contábamos con un techo, o con una propiedad para poder tener y hacer una vida en familia y proporcionamos a nosotros y nuestros menores hijos el derecho humano a tener un lugar donde habitar, nos vimos a la necesidad de entrar y tomar en posesión de manera pacífica para nosotros el bien inmueble materia de la presente demanda, el cual se encuentra ubicado en: CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DECEDA CIUDAD. CON LA CLAVE CATASTRAL: FT-101-016. Y UNA SUPERFICIE DE 66.961 M2.

Como no había persona alguna habitando en el domicilio, nosotros junto con nuestros tres hijos, en fecha 29 de julio ingresamos desde esa fecha a la casa, lo cual al estar sin puertas ni ventanas, ni cerrada o delimitada de alguna forma nos metimos a limpiar la casa, limpiándola de escombros, basura quemada, excremento humano, jeringas de los drogadictos como mucha suciedad, así para poder habitarla como familia, ingresando primeramente con las pocas pertenencias que poseíamos, siendo ropa y cobijas, y cubriendo las ventanas y puertas al igual con cobijas y pedazos de madera y cartón."

**Confesión judicial** que de acuerdo a los artículos 396 y 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **hace prueba plena**, pues la misma fue hecha por persona capaz de obligarse; con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; respecto de hecho propio y se hizo conforme a las formalidades de la ley, por ende tiene pleno valor probatorio a efecto de justificar el segundo elemento de la acción reivindicatoria; Siendo aplicable la siguiente ejecutoria de Jurisprudencia que a la letra reza. -

**PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA.**

Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.T. J/34

Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín.

Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto.

Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres.

Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza.

Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VII, Abril de 1998. Pág. 669. **Tesis de Jurisprudencia.**

Aunado a lo anterior, el actor en la reconvención le reclama a la parte demandada reconvencional la reivindicación el inmueble identificado, según el **hecho I:**

I. - Que con fecha 24 de mayo de 2011 el suscrito JAIME AGUILAR BARRA y mis menores hijos HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO Y LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ mediante escritura pública numero 182,090 (CENTO OCHENTA Y DOS MIL NOVENTA) del volumen 2,019 (DOS MIL DIECINUEVE) pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Moreno Mafud titular de la Notaria Publica número dos de esta Municipalidad adquirimos el usufructo vitalicio y la nuda propiedad respectivamente cada uno respecto del inmueble identificado como UNIDAD 1 (UNO) MODULO 1099-6 (UN MIL NOVENTA Y NUEVE GUION SEIS) del Conjunto Habitacional Loma IV Manuel Rivera Anaya construido sobre el LOTE 1 (UNO) de la MANZANA 1 (UNO) / del Fraccionamiento Manuel Rivera Anata de esta Ciudad, catastrado bajo la clave FT-101-016, inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NIVEL SUPERIOR: en sesenta y seis metros novecientos sesenta y un milímetros con departamento cuatro;

AL NIVEL INFERIOR: en igual medida con cimentación del edificio;

AL NORESTE: en seis metros seiscientos noventa y cuatro milímetros con área ajardinada N guion diez;

AL NOROESTE: en dos metros novecientos veintisiete milímetros más un metro doce milímetros más dos metros novecientos cinco milímetros más uno metro doce milímetros más cuatro metros seiscientos cinco milímetros con área ajardinada N guion diez;

AL SURESTE: en tres metros novecientos setenta y cinco más novecientos treinta milímetros más cinco metros ciento quince milímetros con área ajardinada N guion diez y;

AL SUROESTE: en dos metros treinta y cinco centímetros con área de acceso y con departamento tres en dos metros tres centímetros más dos metros cuatrocientos ochenta y dos milímetros más un metro cincuenta centímetros.

Siendo que del escrito de contestación de la demandada reconvenzional **ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO**, específicamente en el hecho marcado como **1.-** de su escrito de contestación reconvenzional que por economía procesal se tienen por reproducidos como si a la letra se insertase en la presente resolución; donde en forma expresa señala la enjuiciada que poseen el inmueble materia de la litis desde el día veintinueve de julio del año dos mil doce.

Por lo tanto, y visto que en el juicio principal promueve la usucapión, como ya se vio en el considerando que antecede; por ende y al indicar que está en posesión del inmueble, **SIN PROBARLO**, se tiene por identificado el inmueble debatido, y con ello el elemento en cuestión; Se cita la siguiente ejecutoria que a la letra dice. -

**REIVINDICACION, PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL PREDIO OBJETO DE LA, NO ES NECESARIA LA PRUEBA PERICIAL, SI SE OPUSO LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION O SE HIZO VALER COMO RECONVENCION.**

*Es intrascendente que no se haya demostrado la identidad del predio objeto de la acción reivindicatoria con la prueba pericial, si el demandado opuso la excepción de prescripción adquisitiva o la hizo valer como reconvección.*

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 300/91. Eduardo Camarena López y Johnatan Avila Díaz. 19 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ángel Suárez Torres. Secretario: Rigoberto Ochoa Murillo.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo IX, Febrero de 1992. Pág. 254. **Tesis Aislada.**

**ACCION REIVINDICATORIA, IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL, LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA, SIEMPRE QUE LA DEMANDADA NO NIEGUE LA IDENTIDAD DEL.**

*Si bien es cierto que cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconvenzional, la prescripción adquisitiva, esto es suficiente para identificar al inmueble sujeto a la controversia, también lo es que ello se encuentra condicionado a que la parte demandada no niegue en forma expresa la identidad del predio, es decir que no manifieste que las medidas y colindancias del inmueble a reivindicar no concuerdan con el bien que tiene en posesión y respecto del cual se considera legítima propietaria.*

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 35/92. María de Jesús Pérez Hernández. 5 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Mariano Hernández Torres. Secretario: Noé Gutiérrez Díaz.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo XII, Agosto de 1993. Pág. 317. **Tesis Aislada.**

Con ello se tiene por acreditado el segundo de los elementos de la acción en estudio.

En lo referente al tercer elemento de la acción, o sea, la identidad de la cosa que se pretende reivindicar, también se encuentra demostrado con base en los siguientes razonamientos y argumentos jurídicos:

El actor en reconvención le reclama a la parte demandada la reivindicación del inmueble identificado, según **el hecho I:**

I. - Que con fecha 24 de mayo de 2011 el suscrito JAIME AGUILAR BARRA y mis menores hijos HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO Y LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ mediante escritura pública numero 182,090 (CENTO OCHENTA Y DOS MIL NOVENTA) del volumen 2,019 (DOS MIL DIECINUEVE) pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Moreno Mafud titular de la Notaria Publica número dos de esta Municipalidad adquirimos el usufructo vitalicio y la nuda propiedad respectivamente cada uno respecto del inmueble identificado como UNIDAD 1 (UNO) MODULO 1099-6 (UN MIL NOVENTA Y NUEVE GUION SEIS) del Conjunto Habitacional Loma IV Manuel Rivera Anaya construido sobre el LOTE 1 (UNO) de la MANZANA 1 (UNO) / del Fraccionamiento Manuel Rivera Anata de esta Ciudad, catastrado bajo la clave FT-101-016, inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NIVEL SUPERIOR: en sesenta y seis metros novecientos sesenta y un milímetros con departamento cuatro;

AL NIVEL INFERIOR: en igual medida con cimentación del edificio;

AL NORESTE: en seis metros seiscientos noventa y cuatro milímetros con área ajardinada N guion diez;

AL NOROESTE: en dos metros novecientos veintisiete milímetros más un metro doce milímetros más dos metros novecientos cinco milímetros más uno metro doce milímetros más cuatro metros seiscientos cinco milímetros con área ajardinada N guion diez;

AL SURESTE: en tres metros novecientos setenta y cinco más novecientos treinta milímetros más cinco metros ciento quince milímetros con área ajardinada N guion diez y;

AL SUROESTE: en dos metros treinta y cinco centímetros con área de acceso y con departamento tres en dos metros tres centímetros más dos metros cuatrocientos ochenta y dos milímetros más un metro cincuenta centímetros.

Y para acreditar el elemento en estudio la parte actora adjunta a su escrito inicial de demanda la documentales publicas consistentes en copia debidamente certificada por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, extraída del archivo que obra inscrito bajo CONTRATO DE COMPRAVENTA PARTIDA 5782262 DE SECCION CIVIL DE FECHA 23 DE AGOSTO DEL 2011, en el que consta el contrato de compraventa celebrado en fecha veinticuatro de mayo del dos mil once, entre ARMANDO VALLE ESTRADA y GEORGINA CARDENAS ALMARAL como vendedores, y AGUILAR BARRA JAIME, quien adquiere el usufructo vitalicio, AGULAR CASTRO HECTOR ALFREDO, AGULAR RIVERA LESLIE RENATA y AGUILAR CRUZ JANIT ALEJANDRO, quienes adquieren la nuda propiedad, representados en ese entonces por su padre en ejercicio de la patria potestad JAIME AGUILAR BARRA, en relación al inmueble materia de la litis; y **plano topografico** certificado por el Departamento de Cartografía, respecto del bien inmueble materia de la litis; Instrumentales públicas que al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud, se tienen por legítimas y eficaces por lo que se les concede valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Aunado a ello, del escrito de contestación del demandado se advierte que en forma expresa señala el enjuiciado que posee el inmueble identificado como **UNIDAD: 1 MODULO: 1099-6 CONJ. HABITACIONAL: LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD, CLAVE CATASTRAL FT-101-016, MUNICIPIO TIJUANA, DETALLE DE SUPERFICIE: PRIVATIVA: 66.961 M2.**

De todo lo anterior se advierte que **ha quedado justificada la identidad material y formal del predio a reivindicar y por ende el tercero de los elementos**, por lo que resulta innecesario el estudio de los diversos medios de convicción ofertados por la accionante en virtud que en nada cambiaría el fallo de la presente resolución. Al respecto se cita como aplicable la siguiente jurisprudencia:

Novena Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: III, Abril de 1996

Tesis: III.2o.C. J/3

Página: 213

**ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIDADES FORMAL Y MATERIAL DEL BIEN PERSEGUIDO, COMO ELEMENTOS DE LA.**

*Para el ejercicio de la acción reivindicatoria, corresponde al actor, entre otras, la carga probatoria de la identidad del inmueble; y, a su vez, dicha identidad se subdivide en dos clases, cuya comprobación resulta indispensable para la justificación de tal acción: la primera de ellas es la identidad formal, la cual importa al elemento propiedad, y consiste en que el bien perseguido corresponda, o esté comprendido, dentro del título fundatorio de la acción; la segunda, es la identidad material, que se traduce en identificar el bien que se pretende reivindicar, con el que posee el demandado.*

Por lo tanto, de todo ello se desprende que el bien que se pretende reivindicar es el que describe la parte actora en su demanda, al que se refiere su título de propiedad y que tiene en posesión material la parte demandada. Al respecto se cita como aplicable la siguiente jurisprudencia:

Novena Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: III, Abril de 1996

Tesis: III.2o.C. J/3

Página: 213

**ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIDADES FORMAL Y MATERIAL DEL BIEN PERSEGUIDO, COMO ELEMENTOS DE LA.**

*Para el ejercicio de la acción reivindicatoria, corresponde al actor, entre otras, la carga probatoria de la identidad del inmueble; y, a su vez, dicha identidad se subdivide en dos clases, cuya comprobación resulta indispensable para la justificación de tal acción: la primera de ellas es la identidad formal, la cual importa al elemento propiedad, y consiste en que el bien perseguido corresponda, o*

esté comprendido, dentro del título fundatorio de la acción; la segunda, es la identidad material, que se traduce en identificar el bien que se pretende reivindicar, con el que posee el demandado.

**Por lo anteriormente expuesto, se deduce que ha quedado justificada la identidad material y formal del predio a reivindicar y por ende el tercero de los elementos.**

Acreditándose así la acción reivindicatoria en todos y cada uno de sus términos, por lo que resulta procedente entrar al estudio de las excepciones opuestas por la enjuiciada, como se verá a continuación. -

**XII.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES.-** En este orden de ideas y visto que la acción reivindicatoria ejercitada por la parte actora en el juicio reconvencional quedó acreditada, por razones de técnica procesal es menester emprender al estudio de las excepciones opuestas por los pasivos procesales en reconvención; ello, a fin de dilucidar si en virtud de las argumentaciones, se logró retardar o destruir la acción. Excepciones que por cuestión de orden y método se analizan de la siguiente manera:

**I.- FALTA DE ACCION Y DE DERECHO.-** Fundada en la ausencia del requisito para ejercitar la acción que se intenta; esta excepción se funda en que la parte demandada no acredita en los elementos contemplados en el Código 4 del Código Procesal Civil de Baja California, ya que en ningún momento:

a) Ya que el demandado nunca ha tenido dominio sobre la cosa, por lo tanto, es improcedente la acción de reivindicación, (es decir que el demandado nunca ha tenido la posesión del predio materia de este juicio y por lo tanto el actor de esta demanda tiene derecho a que le reconozca como propietario por el transcurso del tiempo que ha transcurrido en posesión de CONJ. HABITACIONAL LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD. CON LA CLAVE CATASTRAL FT-101-016 Y UNA SUPERFICIE DE 66.961 M2).

Por lo tanto, el hoy actor no tiene derecho para invocar esta acción, ya que en los 12 años que habitamos en este inmueble, el señor JAIME AGUILAR BARRA, nunca ha tenido la posesión del inmueble.

Excepción que a juicio de quien resuelve resulta infundada pues es de explorado derecho que la negación del

derecho del actor de parte del enjuiciado en el principal, tiene el fin de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, y como ya quedo resuelto en la presente sentencia, los actores en reconvencción acreditaron todos y cada uno de los elementos de su acción con base en el caudal probatorio que rindieron en autos, en tal virtud justificaron la existencia del derecho subjetivo, y que son titulares del mismo, resultando así improcedente los argumentos defensivos planteados por el enjuiciado.

Sin pasar por alto que la parte excepcionante indica que el actor en el juicio reconvenccional no ha tenido la posesión material del bien inmueble materia de la litis, sin embargo, para que se declare fundada la acción reivindicatoria la accionante debe acreditar los siguientes elementos: **a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar;** elementos que se insiste han quedado debidamente acreditados en el sumario con las pruebas ofertadas por los accionantes en reconvencción, de ello se advierte que la posesión de la cosa en litis no es elemento de la acción en estudio y por ende, no debe ser probado en juicio, en tal virtud se reitera la improcedencia de la excepción en estudio.

También es importante destacar que los argumentos que exponen en su escrito de contestación en estudio, no constituyen propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hacen valer los demandados en reconvencción 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 suscrito juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.-

Y en el caso en estudio, como ya se vio en líneas que anteceden, la parte actora en reconvencción cumplió con la justificación de todos y cada uno de los elementos de la acción real reivindicatoria 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, las 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 Época. 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. 612

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.**

**XIII.-** Por lo que al resultar procedente la acción reconvenzional reivindicatoria, deberá en su momento procesal condenarse a **ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO**, a la entrega y restitución a favor de **HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA, JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ y JAIME AGUILAR BARRA**, del inmueble identificado como **UNIDAD: 1 MODULO: 1099-6 CONJ. HABITACIONAL: LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD, CLAVE CATASTRAL FT-101-016, MUNICIPIO TIJUANA, DETALLE DE SUPERFICIE: PRIVATIVA: 66.961 M2.**

Con sus frutos y accesiones en los términos del artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**XIV.-** Respecto a la prestación marcada con el inciso B), que la actora en reconvenzión reclama en su escrito de demanda reconvenzional, y que hace consistir el pago de los daños y perjuicios que se han ocasionado a la actora en los términos del artículo 17 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; tenemos que el artículo 1983 del Código Sustantivo Civil vigente en el Estado, establece: "... Se entiende por daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación...". El Artículo 1984 del mismo Ordenamiento Jurídico indica: "... Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación..."; infiriéndose que a fin de que sea procedente la prestación que se reclama

se requiere que la actora acredite A).- la existencia de la obligación., B).- La falta de cumplimiento de la misma por el demandado., y C). - La relación de causalidad entre esa falta de cumplimiento, y D) Los hechos que constituyen el daño y perjuicio, el menoscabo que el patrimonio de la actora ha sufrido con los hechos dañosos y la privación de una ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, tal y como se corrobora con la siguiente tesis: -

Quinta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: LXIX

Página: 2827

**DAÑOS Y PERJUICIOS, ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE.** *Los elementos de la acción de daños y perjuicios son, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2104 y del 2107 al 2110, del Código Civil vigente en el Distrito y Territorios Federales: la existencia de una obligación, la falta de cumplimiento de la misma, por el demandado, la relación de causalidad entre esa falta de cumplimiento y los hechos que constituyen el daño y el perjuicio, el menoscabo que el patrimonio del actor ha sufrido con los hechos dañosos y la privación de una ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.*

Así pues, del análisis de dichos elementos y de la lectura del escrito de demanda reconvenzional, se deduce que la actora en reconvencción no ha acreditado la procedencia de la prestación que se reclama; ya que en principio cabe precisar que no es una obligación el seguir el riguroso orden del estudio de los elementos que constituyen la procedencia de la prestación que nos ocupa, como quedo arriba anotado, toda vez que aun quedando acreditados los demás sería igualmente improcedente la prestación intentada, por los razonamientos que a continuación se pasan a exponer: Para la procedencia de la prestación de daños y perjuicios que ejercita la actora en reconvencción debe necesariamente probarse los hechos que constituyen el daño y perjuicio, el menoscabo que el patrimonio de la actora ha sufrido con los hechos dañosos y la privación de una ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación; sin embargo, de la narración de

los hechos de su escrito de demanda se advierte que es omisa en señalar cuales fueron los daños y perjuicios o el menoscabo sufrido en su patrimonio, y como llego o que parámetros tomo en cuenta para la cuantificación del monto de los daños que reclama; ya que no expuso cuales fueron los daños y perjuicios que reclama o la ganancia lícita que dejo de percibir, así como su base de su cuantificación, o la pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio por esa acción de los demandados, ya que únicamente se limita a exponer que reclama el pago de los daños que le ha ocasionado el demandado con su ilegal actuar, más no precisa en qué consisten dichos daños, razón por la cual es que se declara la improcedencia de la prestación que nos mantiene ocupados, toda vez que al haber sido omisa en exponer en los hechos de su demanda en qué consisten los daños y perjuicios es que tal situación no se introdujo a la litis, luego entonces, resulta innecesario el analizar las pruebas ofrecidas por la actora ya que las misma se ofrecen y desahogan para acreditar los hechos que son materia de la litis, más no para subsanar la deficiencia o imprecisión de los hechos fundatorios de la misma, por lo que tales pruebas carecen de eficacia probatoria para acreditar un hecho no expuesto, motivo por el cual se decreta la improcedencia de la presente prestación. Al respecto se citan como aplicables las siguientes jurisprudencias y tesis:

Novena Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: I, Mayo de 1995

Tesis: I.4o.C. J/1

Página: 242

**DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN. PARA OBTENER SU PAGO DEBE EJERCITARSE LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE Y EXPRESAR LOS HECHOS RELATIVOS.** Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, quien exija el cumplimiento o resolución de una obligación recíproca tiene derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios, pero no basta su simple invocación para obtener un fallo favorable al respecto, sino que de acuerdo a los artículos 1o., 2o., 81 y 255 del Código de Procedimientos Civiles para el

Distrito Federal, es necesario que ese derecho se demande a través del ejercicio de la acción correspondiente, en donde se indique claramente cuál es la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por el incumplimiento aducido y cuál es la privación de la ganancia lícita que debió haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Novena Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IV, Octubre de 1996

Tesis: VI.3o.35 C

Página: 515

**DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON.** La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero NO rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el curso de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquellos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su curso inicial en qué consistieron y cuáles son los daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente.

Novena Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIII, Febrero de 2001

Tesis: VI.2o.C. J/198

Página: 1654

**DEMANDA. LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE LA ACCIÓN QUE SE INTENTA DEBEN PRECISARSE Y NO INFERIRSE DE LAS PRUEBAS QUE SE ACOMPAÑEN.** Resulta ilegal aceptar que se tengan como hechos de la demanda, los contenidos en las constancias que se ofrezcan como prueba y se acompañen a la misma, porque se deja en estado de indefensión a la parte demandada.

Novena Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XVII, Marzo de 2003

Tesis: I.3o.C. J/28

Página: 1495

**DEMANDA O CONTESTACIÓN. SU DEFICIENCIA NO PUEDE SER SUBSANADA POR EL RESULTADO DE LAS PRUEBAS APORTADAS EN EL JUICIO.** Si en la demanda natural el actor no precisó todos aquellos hechos en los que hacía descansar la procedencia de su acción, o el demandado en su contestación los hechos materia de sus excepciones, aun cuando las

pruebas que hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, tal circunstancia no podría tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de la contestación, ya que en éstas, respectivamente, es donde se deben plasmar la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; de ahí que pretender perfeccionar o subsanar deficiencias de la demanda o de la contestación a través del resultado de cualquier probanza, no sería jurídico y traería como consecuencia que la parte contraria quedara en estado de indefensión.

**XV.- COSTAS PARA EL JUICIO RECONVENCIONAL.-** Por consiguiente, toda vez que la parte actora en reconvención probó los elementos y hechos constitutivos de su acción y la demandada no lo hizo con sus excepciones y defensas, es que debe dictarse sentencia favorable a los intereses de la hoy parte actora en el juicio reconvencional **HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA, JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ y JAIME AGUILAR BARRA**, que decrete la procedencia de las prestaciones reclamadas, con excepción de la marcada con el inciso B), por los motivos expuesto en el considerando que antecede; asimismo, en virtud de que el presente juicio versa sobre acciones de condena y le es adversa al pasivo procesal en reconvención, se les debe condenar al pago de los gastos y costas del juicio a favor de la accionante, con apoyo en el artículo 141 Fracción I del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 794, 821, 822 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 Fracción VI, 80, 81, 86, 91, 144, 157, 256, 257, 274, 280, 322, 492 y aplicables de la Legislación Adjetiva Civil vigente en la Entidad, se:

**R E S U E L V E:**

**PARA EL JUICIO PRINCIPAL.-**

**PRIMERO.-** En la vía ordinaria civil seguida en este juicio, la parte actora **ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO**, no acreditaron los elementos de la acción de prescripción adquisitiva por lo que se declara la improcedencia de la misma, de igual forma resulta innecesario el estudio de las excepciones que se desprenden del escrito de contestación de demanda y de las pruebas ofrecidas por el demandado en el principal.-

**SEGUNDO.-** Por lo tanto, se absuelve a los demandados en el principal **HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA, JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ y JAIME AGUILAR BARRA**, de las prestaciones que se les reclaman en el juicio principal.-

**TERCERO.-** No se hace condena en costas en la presente instancia.

#### **PARA EL JUICIO RECONVENCIONAL.-**

**CUARTO.-** En la vía ordinaria civil seguida en este juicio, la parte actora **HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA, JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ y JAIME AGUILAR BARRA**, probó los hechos constitutivos de su acción reivindicatoria y los demandados **ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO**, no probaron la de sus excepciones.

**QUINTO.-** En consecuencia, se declara que **HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA, JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ y JAIME AGUILAR BARRA**, son legítimos propietarios, y por ello, tienen el pleno dominio, del inmueble identificado como **UNIDAD: 1 MODULO: 1099-6 CONJ. HABITACIONAL: LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL**

**RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD, CLAVE CATASTRAL FT-101-016, MUNICIPIO TIJUANA, DETALLE DE SUPERFICIE: PRIVATIVA: 66.961 M2.**

**INSCRITO BAJO: CONTRATO DE COMPRAVENTA PARTIDA 5782262 DE SECCION CIVIL DE FECHA 23 DE AGOSTO DEL 2011.**

**SEXTO.-** Se condena a **ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO**, a desocupar y entregar a los coactores en reconvención **HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, JAIME AGUILAR BARRA, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ**, el bien inmueble identificado como **UNIDAD: 1 MODULO: 1099-6 CONJ. HABITACIONAL: LOMA IV, MANUEL RIVERA ANAYA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 1 LA MANZANA 1 DEL FRACCIONAMIENTO MANUEL RIVERA ANAYA DE ESTA CIUDAD, CLAVE CATASTRAL FT-101-016, MUNICIPIO TIJUANA, DETALLE DE SUPERFICIE: PRIVATIVA: 66.961 M2.**

**INSCRITO BAJO: CONTRATO DE COMPRAVENTA PARTIDA 5782262 DE SECCION CIVIL DE FECHA 23 DE AGOSTO DEL 2011.**

**SEPTIMO.-** Se absuelve a la demandada de la prestación marcada bajo el numero **B)** del escrito de demanda, por la causa que se expone en el considerando XIV de la presente resolución. -

**OCTAVO.-** Se condena a **ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO**, a pagarle a los accionantes en reconvención **HECTOR ALFREDO AGUILAR CASTRO, JAIME AGUILAR BARRA, LESLIE RENATA AGUILAR RIVERA y JANIT ALEJANDRO AGUILAR CRUZ**, los gastos y costas del juicio.

**NOVENO.-** Se concede a **ROLANDO DIARTE VAZQUEZ y MARIA AIDE FLORES SOTO**, en el principal, un término de **CINCO DIAS**, contados a partir del siguiente al en que cause ejecutoria esta sentencia, para que le dé cumplimiento voluntario.-

**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 DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO **538/2023**, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL, PROMOVIDO POR **ROLANDO DIARTE VAZQUEZ Y MARIA AIDE FLORES SOTO**, EN CONTRA DE **JAIME AGUILAR BARRA Y OTROS**, EN EL QUE RESULTO PROCEDENTE LA ACCION RECONVENCIONAL (REIVINDICATORIA) E IMPROCEDENTE LA ACCION PRINCIPAL (PRESCRIPCIÓN POSITIVA).- DOY FE. -

CON EL NUMERO **15141** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **07-ENE-2026**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE.

**08-ENE-2026**, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL **15141** DE FECHA **07-ENE-2025**, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE\_\_\_\_\_.