

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTIOCHO DE JULIO DE DOS
MIL VEINTICINCO.**

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **1291/2022**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL (ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA)**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED], también conocido como [REDACTED] y;

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

1.- Por escrito presentado en fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, compareció ante este Juzgado la C. [REDACTED], a efecto de purgar el vicio de la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del juicio- demandando en la vía Ordinaria Civil acción de Prescripción Positiva a los CC. [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED], también conocido como [REDACTED], a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor la prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como **FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE IDENTIFICA COMO FRACCIÓN B DEL LOTE 4 DE LA MANZANA 49 DE LA COLONIA DESARROLLO URBANO EJIDO MATAMOROS, DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 198.40 METROS CUADRADOS**, con las medidas y colindancias que precisa, -mismo que afirma- se encuentra inmerso dentro de un predio mayor identificado como **LOTE 4 DE LA MANZANA 49 DE LA COLONIA DESARROLLO URBANO EJIDO MATAMOROS DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 816.00**

METROS CUADRADOS, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Contrato de compraventa inscripción 660 del Tomo 3 de Sección Corett de fecha 24 de Mayo de 1990, Folio Real: 893170**. Manifestando como hechos los contenidos en el mismo que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas mediante proveído del día veinte de octubre de dos mil veintidós, en relación con los autos de fechas uno de marzo de dos mil veinticuatro y ocho de julio de dos mil veinticuatro, se ordenó emplazar a los codemandados [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestaran la demanda instaurada en su contra, cuestión que se cumplimentó tal como se advierte del razonamiento actuarial llevado a cabo a las once horas con treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, en donde tuvo lugar el emplazamiento de ley con el codemandado [REDACTED] y; mediante diligencia actuarial efectuada a las doce horas con cero minutos del día treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, se realizó el emplazamiento de Ley con la codemandada [REDACTED] [REDACTED] y; toda vez que no produjeron contestación a la demanda instaurada en su contra, en acuerdo que data del dieciséis de agosto de dos mil veinticuatro, se decretó la correspondiente rebeldía en que incurrieron los codemandados [REDACTED] y [REDACTED].

Así también, en el mismo auto admisorio dictado el día veinte de octubre de dos mil veintidós, en virtud de que la parte actora manifestó desconocer el domicilio en donde podía ser localizado el codemandado [REDACTED], **también**

conocido como [REDACTED]; en consecuencia, se ordenó girar oficios a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización del domicilio de dicho codemandado y; dado que una dependencia arrojó domicilios a nombre del pasivo procesal en mención, en acuerdo que data del dos de febrero de dos mil veintitrés, se ordenó emplazar al codemandado [REDACTED], **también conocido como** [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, por lo cual, tal y como consta en las diligencias actuariales de fechas diez de mayo de dos mil veintitrés, el Actuario adscrito a éste Juzgado se constituyó en los domicilios correspondientes a fin de emplazar al codemandado [REDACTED], **también conocido como** [REDACTED], sin embargo, no fue posible llevar a cabo el emplazamiento de Ley, por los motivos ahí expuestos; por ende, en el proveído de fecha diez de noviembre de dos mil veintitrés, a petición del abogado procurador de la accionante, se ordenó el emplazamiento vía edictos al codemandado [REDACTED], **también conocido como** [REDACTED], a publicarse en el Boletín Judicial del Estado y un periódico de mayor circulación en la ciudad; así que, en auto de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, se tuvo al abogado procurador de la actora por exhibiendo las publicaciones de los edictos ordenados en el Boletín Judicial del Estado y, ejemplares del periódico "El Sol de Tijuana", a través de los cuales se emplazó al codemandado [REDACTED], **también conocido como** [REDACTED] y en vista de que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, en proveído del día dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro, se decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió el codemandado [REDACTED], **también conocido como** [REDACTED]

■■■■■, con sus consecuencias legales y, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la activa procesal ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día veintiséis de febrero de dos mil veinticinco, en donde se tuvieron por desahogadas las probanzas ofertadas por el accionante, y se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la actora lo que a su derecho convino, no así los demandados en virtud de su incomparecencia a dicha audiencia y, se ordenó dictar la sentencia definitiva correspondiente; sin embargo, en proveído del día veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco se advirtió que no existía prueba suficiente para acreditar que la superficie que se pretende usucapir se encuentra inmersa dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción; por lo tanto, este Juzgador previno a la parte actora para que acreditara con la documental fehacientemente y/o constancia de datos expedida por Catastro Municipal, la identidad plena de la fracción de terreno materia de la litis y, que la misma se encuentra inmersa dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción. Enseguida, en proveído del día seis de junio de dos mil veinticinco se le tuvo a la activa procesal por exhibiendo una documental expedida por la Directora de Catastro Municipal del XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, por medio de la cual acredita que el predio materia del presente juicio se encuentre dentro de la superficie mayor que se indica, y con el mismo se dio vista a los demandados, para que dentro del término de tres días manifestaran lo que sus derechos convinieren. Acto seguido, en el auto que antecede debido a que transcurrió el término concedido en proveído de fecha seis de junio de dos mil veinticinco, sin que parte interesada realizara manifestación alguna al respecto, con

fundamento en el artículo 133 del Código de Procedimiento Civiles, se tuvo por precluido el derecho que se debió de ejercitar y; por así corresponder al estado procesal de autos, se ordenó dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

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

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

Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de

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

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se procede a examinar:

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

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

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídica procesal* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, los emplazamientos, la rebeldía en que incurrieron los demandados y, que la vía procesal seleccionada por la accionante fue la idónea.

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

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

APELACIÓN.

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

Amparo directo 75/2001. 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.- Durante la tramitación del juicio la parte actora exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; un levantamiento topográfico elaborado por el Ingeniero [REDACTED]; así como una certificación de datos expedida por la C. DIRECTORA DE CATASTRO MUNICIPAL DEL XXV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, B.C. relativos al bien inmueble litigioso, mismos que al no haber sido objetada la privada en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tiene por admitida y surte sus efectos legales correspondientes, por ende, se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, y las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud, se tienen por legítimas y eficaces,

por lo tanto, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención.

Advirtiéndose de las constancias de autos, que la parte actora demanda la prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como **FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE IDENTIFICA COMO FRACCIÓN B DEL LOTE 4 DE LA MANZANA 49 DE LA COLONIA DESARROLLO URBANO EJIDO MATAMOROS, DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 198.40 METROS CUADRADOS**, con las medidas y colindancias que precisa, - mismo que afirma- se encuentra inmerso dentro de un predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Contrato de compraventa inscripción 660 del Tomo 3 de Sección Corett de fecha 24 de Mayo de 1990, Folio Real: 893170** y; el certificado de inscripción expedido por la Oficina Registradora Local ampara a nombre del codemandado [REDACTED], **también conocido como [REDACTED]**, el inmueble que se identifica como **LOTE: 4 MANZANA: 49, COLONIA: COLONIA DESARROLLO URBANO EJIDO MATAMOROS, DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 816.00 METROS CUADRADOS**, inscrito bajo **Contrato de compraventa inscripción 660 del Tomo 3 de Sección Corett de fecha 24 de Mayo de 1990, Folio Real: 893170**; de donde se deduce que no hay identidad; sin embargo, obra en autos una certificación de datos expedida por la C. DIRECTORA DE CATASTRO MUNICIPAL DEL XXV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, B.C., en la cual se hace constar lo siguiente: *"...Que el lote de terreno 4 F-B de la manzana 049 de la colonia Poblado Ejido Matamoros de esta ciudad, que muestra el acta de levantamiento **NO OFICIAL**, con una superficie 198.40 M2, elaborado bajo la responsabilidad del perito Ing. Jasabel Cuevas Orozco de acuerdo al estudio elaborado por el área de análisis de esta Subdirección, el **predio objeto de la presente constancia, por su ubicación, se encuentra comprendido dentro de un predio mayor**, identificado como lote 4 de la manzana 49 de la*

colonia Desarrollo Urbano Ejido Matamoros de esta ciudad, con superficie de 816.00 M2, se encuentra **inscrito bajo contrato de compraventa inscripción 660 del tomo 3 de sección Corette de fecha 24 de Mayo de 1990, a nombre de** [REDACTED], según se desprende del certificado de inscripción, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, anexo a su solicitud..."; instrumental que con fundamento en el artículo 404 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le concede valor probatorio; por lo tanto, del análisis y administración de dichos medios de convicción, se concluye que se ha acreditado que la fracción de terreno con superficie de 198.40 metros cuadrados, se encuentra inmersa dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre del codemandado [REDACTED], también conocido como [REDACTED], en la Oficina Registradora Local, fracción que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el levantamiento topográfico obrante en autos.

En la inteligencia de que en dicha certificación de datos catastral **no se acredita** que la fracción de terreno materia de este juicio, se identifique como "**FRACCIÓN B DEL LOTE 4 DE LA MANZANA 49 DE LA COLONIA DESARROLLO URBANO EJIDO MATAMOROS, DE ÉSTA CIUDAD**"; por lo cual, para tales efectos a dicha instrumental no se le concede eficacia probatoria alguna, sino únicamente para acreditar que según el plano **NO OFICIAL** elaborado **BAJO LA RESPONSABILIDAD** del Ingeniero [REDACTED], la fracción de terreno con superficie de 198.40 metros cuadrados se encuentra inmersa dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción exhibido en autos.

En razón de ello, solamente se tiene como materia de la acción que nos ocupa, la **FRACCIÓN DE TERRENO CON**

SUPERFICIE DE 198.40 METROS CUADRADOS, y que se encuentra inmersa en el multicitado predio mayor. Lo anterior, en virtud que la activa procesal omite ofrecer la prueba pericial para acreditar plenamente la identidad del inmueble materia de la litis. Al respecto se citan como aplicables las siguientes jurisprudencias y tesis, que a la letra rezan:

PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES.

Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.1o.C. J/13

Amparo directo 289/89. Salomón Guzmán García. 11 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo en revisión 338/94. Paula Teresa Sosa Sánchez. 28 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretario: Ezequiel Tlecuítl Rojas.

Amparo en revisión 434/94. Gregorio Miguel Cuéllar Flores. 27 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo en revisión 179/96. Irene Montes de Oca Cervantes. 7 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo en revisión 457/2000. Unión de Crédito General, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, por conducto de su representante legal. 28 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretaria: Verónica Marroquín Arredondo.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIII, Enero de 2001. Pág. 1606. Tesis de Jurisprudencia.

IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDONEA PARA LA.

La prueba idónea para acreditar el elemento identidad de un bien inmueble, en un juicio reivindicatorio, es la pericial, en materia de Ingeniería Topográfica, a fin de que se determine si el predio controvertido se encuentra dentro de la superficie manifestada por la contraparte y así poder precisar cuál es esa área.

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

II. 1o. C. T. 204 C

Amparo directo 704/94. Alfredo Pérez Arizmendi. 28 de agosto de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretaria: Gloria Burgos Ortega.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo XIV, Diciembre de 1994. Pág. 387. Tesis Aislada.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA

DE BUENA FE.- Son aplicables al caso en estudio, los artículos 797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144 del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente:

“Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”...**Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”...**Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.”...**Artículo 1138.-** La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.”...**Artículo 1139.-** Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.”...**Artículo 1143.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca

como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. Para los efectos de párrafo anterior, el poseedor del bien deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si lo conoce o desconoce a un propietario diferente al que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio..."..."**Artículo 1144.-** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor."

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

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

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario

o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

3a./J. 18/94

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

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

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

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

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapición 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 usucapición 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.

VI.- Una vez analizadas las constancias que integran el presente juicio, se advierte que la parte actora **justificó los elementos de la acción de prescripción adquisitiva**, como a continuación se verá.

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

“Con fecha 16 de febrero del año 2016 adquirí y entré en posesión de una fracción de terreno que para fines de identificación se denomina fracción B del Lote 4 de la Manzana 49 Colonia Desarrollo Urbano Ejido Matamoros de esta ciudad de Tijuana, Baja California con una superficie de 198.40 metros cuadrados. Dicho bien inmueble se encuentra dentro de un predio mayor con una superficie de 816.00 metros cuadrados identificado como Lote 4 de la manzana 49 de la Colonia Desarrollo Urbano Ejido Matamoros de esta ciudad de Tijuana, Baja California. La fracción B me fue vendida por los ahora demandados [REDACTED] y [REDACTED] mediante un contrato privado de compraventa signado por ambos y dos testigos, documental que agrego como anexo al presente escrito y como documento base de la acción que intento.

El precio pactado para la operación de compraventa se fijó por la cantidad de \$360,000.00 pesos (SON TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), lo cual quedó establecido en la

cláusula SEGUNDA del contrato privado. Cantidad que fue entregada con fecha de la firma del contrato multicitado, es decir, con fecha de 16 de febrero del año 2016."

Acreditando tal causa generadora de su posesión, con el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** de fecha **DIECISÉIS de FEBRERO de DOS MIL DIECISÉIS**, celebrado por una parte [REDACTED] y [REDACTED], como "los vendedores"; y por otra parte [REDACTED], como "la compradora", respecto del bien inmueble materia de la litis; el cual se exhibió como anexo al escrito inicial de demanda, mismo que al no haber sido objetado en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente; por lo tanto, se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Al respecto se cita como aplicable la siguiente Jurisprudencia:

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

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio

probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

1a./J. 86/2001

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

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

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

Por otro lado, la activa procesal manifiesta en el escrito de demanda apartado "ANTECEDENTES" "1 y 2", lo siguiente:

"Los pasivos procesales de nombres [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED] compraron al también demandado de nombre [REDACTED] conocido de igual forma como [REDACTED] [REDACTED] una fracción de terreno identificada como Fracción B con una superficie de 198.40 metros cuadrados. dicho bien se encuentra dentro Lote 4 de la manzana 49 de la Colonia Desarrollo Urbano Ejido Matamoros de esta ciudad de Tijuana, Baja California.

Lo anterior lo acreditaron las partes mediante CONTRATO DE COMPRA VENTA elaborado y signado con fecha de 18 de febrero del año 2009. De igual forma dicho contrato antes mencionado se presentó y ratificó ante el Juzgado Noveno Civil de esta ciudad con número de expediente 696/2009 por medio de la vía de JURISDICCIÓN VOLUNTARIA mismo que fue promovido por el pasivo procesal [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED], copias del expediente que presentare en su momento procesal oportuno y que me fueron otorgadas al momento de adquirir la fracción de terreno objeto del presente juicio."

Por lo que a fin de acreditar dicho antecedente, la accionante exhibió como anexo al escrito inicial de demanda, el CONTRATO DE COMPRAVENTA -que afirma la actora- se celebró en fecha DIECIOCHO de FEBRERO de DOS MIL NUEVE, por una parte [REDACTED], también conocido como [REDACTED], como "el vendedor", y por otra parte [REDACTED] y [REDACTED], como "los compradores", respecto al bien inmueble hoy materia de la litis. Instrumental privada que al no haber sido objetada en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tiene por admitida y surte sus efectos legales correspondientes, por lo cual, se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Sirve de sustento a lo anterior la siguiente Jurisprudencia:

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

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

1a./J. 86/2001

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

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

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

Sin que pase desapercibido para el suscrito Juez, que la parte actora exhibió como anexo al escrito número 28,467 de fecha cinco de noviembre de dos mil veinticuatro, la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en las copias certificadas expedidas por el H. JUZGADO NOVENO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, que obran dentro de los autos del expediente número 0696/2009, relativo a las DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, promovidas por [REDACTED], también conocido como [REDACTED], de las cuales se desprende que el día dos de octubre de dos mil nueve, el C. [REDACTED], también conocido como [REDACTED], como "el vendedor", y los CC. [REDACTED] y [REDACTED], como "los compradores", ratificaron el contenido y firma del contrato de compraventa antes detallado, es decir, el CONTRATO DE COMPRAVENTA -que afirma la actora- se celebró en fecha DIECIOCHO de FEBRERO de DOS MIL NUEVE, y por reconociendo como suyas las firmas que lo calzan, por ser las que utilizan tanto en sus negocios públicos como privados. Instrumental pública que se tiene por legítima y eficaz, así que, el suscrito juzgador le otorga pleno valor probatorio en los términos de los artículos 322 fracción VIII y 407 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Sirve de

sustento a lo anterior, las siguiente tesis y jurisprudencia que a la letra rezan:

Registro digital: 361012

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materias(s): Común

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XLI, página 2495

Tipo: Aislada

ACTUACIONES JUDICIALES, SU VALOR PROBATORIO.

Las actuaciones judiciales hacen prueba plena respecto de los hechos que contienen, si no se rinde prueba alguna para demostrar su falsedad.

Amparo civil en revisión 1244/34. Reynoso Flora. 24 de julio de 1934.

Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Registro digital: 249051

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Séptima Época

Materias(s): Común

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 181-186, Sexta Parte, página 17

Tipo: Aislada

ACTUACIONES JUDICIALES, VALIDEZ DE LAS.

A las actuaciones judiciales no puede restárseles valor probatorio con simples afirmaciones, porque esto daría lugar a que los instrumentos públicos, carácter que tienen las actuaciones judiciales conforme al artículo 132 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, no tuvieran la firmeza necesaria, sino que quedarán al arbitrio de las partes; es decir, mientras no se demuestre legalmente su falsedad, hacen prueba plena, conforme a la ley.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 100/84. Lázaro Delgado Arteaga. 9 de abril de 1984.

Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado.

Así también, cabe mencionar que la parte actora -como diverso ANTECEDENTE- exhibió junto con el escrito inicial de demanda, **LA DOCUMENTAL PÚBLICA** alusiva a la copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, que obra inscrita bajo partida 660 Tomo 3 Sección Corett de fecha 24 de Mayo de 1990, de las que se advierte el CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO de fecha VEINTITRÉS de ABRIL de MIL NOVECIENTOS NOVENTA, celebrado por una parte el Organismo Público Descentralizado del Gobierno Federal, denominado COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA,

representado por su apoderado legal Ingeniero [REDACTED], y por otra parte [REDACTED], también conocido como [REDACTED], siendo objeto de dicho contrato el predio mayor que ampara el certificado de inscripción obrante en autos. Instrumental pública que al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud, se tiene por legítima y eficaz, por lo tanto, se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Por consiguiente, con lo expuesto en líneas precedentes, **se tiene por acreditado el primero de los elementos de la acción.**

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

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

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

En la misma contestación el demandado puede hacer valer la compensación y la reconvenición.

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

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

el estado civil de las personas.”

Por ende, dicho silencio de los demandados [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED], **también conocido como [REDACTED]**, al no haber contestado los hechos narrados por la accionante, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardaron silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se les enteró formalmente para contradecirla, es por lo que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna, **reiterándose que así se tiene por acreditado el primer elemento de la acción.** Resulta aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra dice:

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

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus

consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

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

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

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

VII.- En relación al diverso elemento de la acción, esto es que la parte actora haya disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**, en ese sentido la actor expone en el escrito inicial de demanda hechos "VI, VII y VIII", lo siguiente:

"La posesión que detento de la fracción de terreno que para fines de identificación se denomina fracción B del Lote 4 de la Manzana 49 Colonia Desarrollo Urbano Ejido Matamoros de esta ciudad de Tijuana, Baja California con una superficie de 198.40 metros cuadrados, cuya prescripción demando, tiene más de cinco años como lo exigen los artículos 1138 y 1139 del Código Civil vigente

del estado de Baja California caracterizándose dicha posesión en calidad de dueña, es decir en concepto de propietario del mismo; así como también de forma pacífica, esto en virtud de que no ingrese al bien inmueble mediante el uso de la fuerza y tampoco he violentado a persona alguna para acreditarle la propiedad, de igual forma mi posesión ha sido de forma continua, ya que desde que ingresé con fecha de 16 de febrero de 2016 he permanecido bajo la propiedad y posesión de la misma. A su vez ha sido también de forma pública ya que es de conocimiento vecinal y comunitario del entorno de la colonia que el bien inmueble ya multicitado es propiedad de la suscrita. Aunado a que la misma la obtuve de buena fe, por medio de un contrato de compra venta.

Según se desprende del contrato, en fecha 16 de febrero del 2016 recibí de mis vendedores y causantes la posesión material y jurídica de dicha fracción, por ende, a partir de esa fecha detento la posesión, manifestando bajo protesta de decir verdad, que a partir de esa fecha, la suscrita he corrido con todos y cada uno de los gastos que ha originado el inmueble, así como de las mejorías que ha requerido a lo largo de este tiempo.

Con base en lo anteriormente expuesto, se acredita que la suscrita he detentado la posesión del inmueble materia del presente Juicio por el tiempo y condiciones contempladas por la ley y de conformidad con el artículo 1143 del Código Civil vigente, por lo cual es procedente y así lo solicito, se sirva declarar que ha operado en mi beneficio la prescripción positiva, quedado consumada en mérito de las siguientes consideraciones:

CAUSA GENERADO DE LA POSESION; la suscrita detento la posesión material y jurídica del bien inmueble multicitado a partir de fecha 16 de febrero del 2016, caracterizándose esta posesión por ser de buena fe, a título de propietario tal y como lo señala nuestro Código Civil vigente, mediante título suficiente para poseer, mismo que se hace consistir en un contrato privado de compraventa.

INICIO DE LA POSESION; misma que se inició en fecha 16 de febrero del 2016 otorgada por mis vendedores y causantes; tomando posesión la suscrita sin actos de violencia, es decir, de manera pacífica, pública, de buena fe, en concepto de propietario

y de manera continua hasta la fecha, sin perturbación alguna de ninguna índole.

POSESION PÚBLICA Y CONTINUA; Sin perjuicio de acreditarlo en el momento procesal oportuno, conviene señalar que en todo momento me he ostentado públicamente como propietario a partir de fecha 16 de febrero del 2016 a la fecha.

En estas condiciones y reunidos que fueron los elementos señalados por la ley y señalados en el cuerpo de la presente demanda es de decretarse en mi favor."

Y a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, la activa procesal exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS**, mencionadas en los Considerando IV y VI del presente fallo; asimismo, dentro del periodo de ofrecimiento de pruebas ofertó los siguientes medios de convicción: **LAS COPIAS FOTOSTÁTICAS** alusivas a cinco fotografías impresas en hojas de papel color blanco; **LA CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED]; **LA CONFESIONAL** a cargo de la codemandada [REDACTED]; **LA CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED], también conocido como [REDACTED] y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED].

Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** mencionadas en los Considerando IV y VI, así como las referidas en el presente Considerando, relativas al certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; el levantamiento topográfico elaborado por el Ingeniero [REDACTED]; la certificación de datos expedida por la C. DIRECTORA DE CATASTRO MUNICIPAL DEL XXV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, B.C.; el contrato de compraventa de fecha dieciséis de febrero de dos

mil dieciséis; contrato de compraventa -que afirma la actora- se celebró en fecha dieciocho de febrero de dos mil nueve; las copias certificadas expedidas por el H. JUZGADO NOVENO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, que obran dentro de los autos del expediente número 0696/2009, relativo a las DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, promovidas por [REDACTED], también conocido como [REDACTED]; la copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, que obra inscrita bajo partida 660 Tomo 3 Sección Corett de fecha 24 de Mayo de 1990, de las que se advierte el contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y; las cinco fotografías impresas en hojas de papel color blanco. Documentales que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tienen por admitidas y surten sus efectos legales correspondientes, por lo que se les concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud, se tienen por legítimas y eficaces, así que se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 322 fracción VIII, 328, 405 y 407 del Código en mención y, en cuanto a las copias fotostáticas tenemos que el artículo 414 del Código en cita expresa en lo que interesa, lo siguiente: “Artículo 414.- Las fotografías, **copias fotostáticas** y demás pruebas científicas **quedan a la prudente calificación del Juez. Las copias fotostáticas sólo harán fe cuando estén certificadas...**”. La justicia federal interpretó el artículo transcrito respecto del valor probatorio que corresponde **a las copias fotostáticas simples, esto es, sin la certificación** a que el propio precepto alude, en el sentido que se advierte en los criterios jurisprudenciales cuyos datos de identificación, rubros, textos y precedentes dicen:

Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: III, Primera Parte, enero a junio de 1989

Tesis: 3a./J. 1/89

Página: 379

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por lo tanto, en ejercicio de dicho arbitrio cabe considerar que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen por sí mismas de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculados con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho que se pretende demostrar. La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1955/88. Comercialización Integral de Manufacturas, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2162/88. Sapasa, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2105/88. Daytona Motos, S.A. de C.V. 4 de enero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2262/88. Aero Despachos Iturbide, S.A. 1o. de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Filiberto Méndez Gutiérrez.

Amparo en revisión 1541/88. Celso Pérez Sandi Pintado. 10 de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta."

Octava Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I, Primera Parte-1, enero a junio de 1988

Página: 183

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, esta Sala en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, **pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son

simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 3479/84. Pinturas Pittsburg de México, S.A. 11 de mayo de 1988. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green. Secretario: Raúl Melgoza Figueroa."

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volúmenes: 217-228, Cuarta Parte

Página: 80

COPIAS FOTOSTÁTICAS. SU VALOR PROBATORIO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, el valor probatorio de las fotografías de documentos o de cualesquiera otras aportadas por los descubrimientos de la ciencia, cuando carecen de certificación, queda al prudente arbitrio judicial como indicios, **y debe estimarse acertado el criterio del juzgador si considera insuficientes las copias fotostáticas para demostrar el interés jurídico de la quejosa.**

Amparo en revisión 9095/83. Alimentos de Baja California, S.A. 19 de octubre de 1987. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Hilda Cecilia Martínez González."

Séptima Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volúmenes: 193-198, Primera Parte

Página: 66

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, este Tribunal en Pleno, en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, **carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1246/84. Concepción Mira de González y otros. 19 de marzo de 1985. Mayoría de catorce votos de los Ministros: López Aparicio, Cuevas Mantecón, Castellanos Tena, Díaz Infante, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, de Silva Nava, Rodríguez Roldán, Gutiérrez de Velasco, Salmorán de Tamayo, Moreno Flores, del Río Rodríguez, Olivera Toro y presidente Iñárritu. Disidentes: Mariano Azuela Güitrón y Atanasio

González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio. Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5915/83. Burguer Boy, S.A. de C.V. 6 de noviembre de 1984. Mayoría de dieciséis votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Luis Fernández Doblado. Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5245/83. Cafés de Veracruz, S.A. de C.V. 3 de julio de 1984. Mayoría de quince votos. Disidentes: Mariano Azuela Guitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio. Volúmenes 163-168, página 49. Amparo en revisión 3014/79. Industrias Químicas de México, S.A. 28 de septiembre de 1982. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: Raúl Cuevas Mantecón. Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2167/81. Alicia Dehud de Iñigo. 23 de marzo de 1982. Mayoría de doce votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Jorge Olivera Toro. Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2933/79. María Luisa Vidales de Guilbot y otros. 20 de octubre de 1981. Mayoría de dieciocho votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Juan Moisés Calleja García."

Como se advierte de los criterios jurisprudenciales anteriores, la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Esto es, **las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio jurisdiccional, carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen,** pero sin que sea bastante, cuando no se encuentran administradas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.

Lo anterior, tomando en cuenta que las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existiendo la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la tecnología, que no correspondan a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer; **y en el caso en estudio se encuentran relacionados con diversos elementos de prueba y no contradichos por lo que se les concede valor probatorio.**

LAS CONFESIONALES desahogadas dentro de la audiencia de ley celebrada el día veintiséis de febrero de dos mil veinticinco, en la cual se les declaró por confesos a los demandados [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], también conocido como [REDACTED], de las posiciones que fueron calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de las mismas y por esa razón resultan de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesos a los pasivos procesales al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención y; LA TESTIMONIAL tenemos que es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de cinco años, **en calidad de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe**, lo es la prueba **TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente Jurisprudencia que a la letra reza:

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

Advirtiéndose de autos que la accionante ofreció la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada en fecha veintiséis de febrero de dos mil veinticinco, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA: Qué diga el testigo si conoce a [REDACTED].- **Calificada de legal contesto:** Sí las conozco a Angélica durante veintes años, y a los señores solo vi el día que hicieron la compraventa del terreno.

A LA SEGUNDA .-Qué diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED] celebró un contrato de compraventa el 16 de febrero del año 2016 con [REDACTED] por el terreno identificado como **Fracción B, del Lote 4, de la Manzana 49, en la Colonia Desarrollo Urbano Ejido Matamoros en esta Ciudad de Tijuana Baja California.- Calificada de legal contesto:** Sí, me consta.

A LA TERCERA.-Qué diga el testigo si sabe y le consta de cuánto fue el precio pactado para la operación de compraventa entre [REDACTED] y [REDACTED].- **Calificada de legal contesto:** Sí fue de trescientos sesenta mil pesos el precio.

A LA CUARTA ¿Qué diga el testigo si sabe y le consta quien se encuentra en posesión del bien inmueble identificado como **Fracción B, del Lote 4, de la Manzana 49, en la Colonia Desarrollo Urbano Ejido Matamoros en esta Ciudad de Tijuana Baja California?** Si me consta que la señora [REDACTED].

A LA QUINTA¿Qué diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED] obtuvo la propiedad de Buena Fe.- **Calificada de legal contesto:** Sí me consta que [REDACTED] **Calificada de legal contesto:** Sí la obtuvo de buena fe que no hubo pleito, ni problemas con nadie.

A LA SEXTA.-Qué diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED] ingresó a la propiedad ya mencionada de forma pacífica? **Calificada de legal contesto:** Sí de forma pacífica de común acuerdo.

A LA SEPTIMA.-Qué diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED]

■■■■■ obtuvo la propiedad de manera pública? **Calificada de legal contesto:** Sí me consta porque estuve presente en el contrato de compraventa y porque todos los vecinos vieron.

A LA OCTAVA.-Qué diga el testigo si sabe y le consta que ■■■■■ ha mantenido la posesión del inmueble de forma continua? **Calificada de legal contesto.** Sí me consta, que ella ha estado ahí desde que hizo la compraventa de fecha dieciséis de febrero del año dos mil dieciséis.

A LA NOVENA.-Qué diga el testigo si sabe y le consta que ■■■■■ desde el 16 de febrero de 2016 se ha hecho cargo de todos y cada uno de los gastos que se originen del de bien inmueble descrito previamente? **Calificada de legal contesto:** Sí me consta que, a limpiado su terreno le ha hecho mejoras ha llevado maquinaria a sacado tierra y ha estado limpiado constantemente.

A LA DECIMA.- LA RAZON DE SU DICHO: Porque yo estuve presente el día que se hizo el contrato de compraventa y conozco a ■■■■■ por veinte años."

Por lo que se refiere a la segunda de los testigos, la de nombre ■■■■■, tenemos que al tenor del mismo interrogatorio formulado contestó como sigue:

"A LA PRIMERA: Qué diga el testigo si conoce a ■■■■■, ■■■■■.- **Calificada de legal contesto:** Sí conozco a ANGELICA GUIDO RODRIGUEZ desde hace diez años al igual que a las otras dos personas.

A LA SEGUNDA .-Qué diga el testigo si sabe y le consta que ■■■■■ celebró un contrato de compraventa el 16 de febrero del año 2016 con ■■■■■ por el terreno identificado como Fracción B, del Lote 4, de la Manzana 49, en la Colonia Desarrollo Urbano Ejido Matamoros en esta Ciudad de Tijuana Baja California.- **Calificada de legal contesto:** Sí, me consta.

A LA TERCERA.-Qué diga el testigo si sabe y le consta de cuánto fue el precio pactado para la operación de compraventa entre ■■■■■ y ■■■■■.- **Calificada de legal contesto:** Sí me consta que fue de trescientos sesenta mil pesos en efectivo.

A LA CUARTA ¿Qué diga el testigo si sabe y le consta quien se encuentra en posesión del bien inmueble identificado como Fracción B, del Lote 4, de la Manzana 49, en la Colonia Desarrollo Urbano Ejido Matamoros en esta Ciudad de Tijuana Baja California? **Calificada de legal contesto:** Sí se encuentra ■■■■■.

A LA QUINTA¿Qué diga el testigo si sabe y le consta que ■■■■■

■ obtuvo la propiedad de Buena Fe.- **Calificada de legal contesto:** Sí me consta que la obtuvo de buena fe porque firmo el contrato de compraventa del terreno.

A LA SEXTA.-Qué diga el testigo si sabe y le consta que ■ ingresó a la propiedad ya mencionada de forma pacífica? Calificada de legal contesto: Sí me consta que ingreso de forma pacífica, que no hubo ningún signo de violencia.

A LA SEPTIMA.-Qué diga el testigo si sabe y le consta que ■ obtuvo la propiedad de manera pública? Calificada de legal contesto: Sí me consta a mi y a los vecinos nos consta que ROSA ANGELICA es la dueña del terreno.

A LA OCTAVA.-Qué diga el testigo si sabe y le consta que ■ ha mantenido la posesión del inmueble de forma continua? Calificada de legal contesto: Sí me consta, desde que se hizo el contrato de compraventa ella ha mantenido el terreno y ha estado ahí, de fecha dieciséis de febrero del año dos mil dieciséis.

A LA NOVENA.-Qué diga el testigo si sabe y le consta que ■ desde el 16 de febrero de 2016 se ha hecho cargo de todos y cada uno de los gastos que se originen del de bien inmueble descrito previamente.- Calificada de legal contestó: Sí me consta que se ha hecho cargo y a todo lo que corresponde al terreno.

A LA DECIMA.- LA RAZON DE SU DICHO: me consta porque yo estuve en el contrato de compraventa que firmo con ROSA ANGELICA, en fecha dieciséis de febrero del año dos mil dieciséis."

En ese contexto, tenemos que son las testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata de tal modo que las testigos declararon por separado conocer a la parte actora ■; que la accionante celebró un contrato de compraventa el día dieciséis de febrero de dos mil dieciséis, con ■ y ■, mediante el cual adquirió el bien inmueble materia de la litis; que la actora pagó por dicha operación la cantidad de trescientos sesenta mil pesos en efectivo y; que la activa procesal desde ese día dieciséis de febrero de dos mil dieciséis, ha poseído el inmueble que nos ocupa con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietaria, dando ambas

testigos razón fundada de su dicho.- En virtud de ello es que las testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que la promovente del presente juicio se encuentra en posesión del inmueble materia de la usucapión, en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente:

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

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

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

TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.

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

4a. Volúmenes 121-126, Pág. 89. Amparo directo 3349/78. Cosbel, S.A. de

C.V. 17 de enero de 1979. 5 votos. Ponente: Alfonso López Aparicio. Volúmenes 145-150, Pág. 63. Amparo directo 2511/81. Guillermo Sierra Cureño. 29 de junio de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2202/81. Ramón Benítez Fernández. 3 de agosto de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2303/81. Instituto Mexicano del Seguro Social. 5 de octubre de 1981. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 157-162, Pág. 79. Amparo directo 3382/82. Ferrocarriles Nacionales de México. 13 de octubre de 1982. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán De Tamayo. **Instancia:** Cuarta Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 157-162. Quinta Parte. Pág. 99. **Tesis de Jurisprudencia.**

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

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

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

VIII.- Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se fundan; de tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso se encuentra inmerso dentro de un mayor que aparece inscrito en

el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del pasivo procesal; **que la accionante se encuentra en posesión del mismo desde más cinco años, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe;** por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietaria de la fracción de terreno materia de la litis, y que se encuentra inmersa dentro de un mayor que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

IX.- En la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie haya procedido la prescripción positiva respecto de una porción de terreno que se encuentra inmersa en un predio mayor, por lo que la procedencia de la misma no implica que éste Juzgador esté autorizando subdivisión alguna de dicho predio, ello tomando en consideración que **los Ministros integrantes de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación** han establecido que para adquirir un lote de terreno a través de la figura de la Prescripción Positiva, se deben satisfacer únicamente los requisitos establecidos para ello en la Legislación Civil y no los previstos en las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, sin embargo, dentro de dicho Precedente Judicial, identificado como 1ª./J. 60/2007 y con el rubro "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMA DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS", se precisa, sin que ello implique que una vez adquirido el bien inmueble, **no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de**

propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo. En mérito de ello, el actor deberá de cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano **respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles.**

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

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

“Artículo 75-BIS-B.- Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se regirá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. I.- Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... VIII.- Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de

inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. IX.- Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fé pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...”.

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución y después de que transcurra el termino a que refiere el artículo 630 del código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se ordena girar oficio a la oficina de RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO a efecto de hacer de su conocimiento que la C. [REDACTED], adquirió la propiedad respecto de la fracción de terreno materia del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

Asimismo, luego de que cause ejecutoria esta sentencia; después de que se de cumplimiento a lo anteriormente ordenado y, ya que transcurra el término previsto en el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; deberá inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad a la actora; decretándose la CANCELACIÓN PARCIAL de la partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, sólo por lo que

hace al mismo; asimismo deberá **cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, ello además previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1130, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 270, 274, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de los demandados [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED], **también conocido como** [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que -a efecto de purgar el vicio de la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del juicio- la activa procesal [REDACTED] [REDACTED], se convirtió en propietaria -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto de la **FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE 198.40 METROS CUADRADOS**, la cual se encuentra inmersa dentro de un predio mayor que se

identifica como **LOTE: 4 MANZANA: 49, COLONIA: COLONIA DESARROLLO URBANO EJIDO MATAMOROS, DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 816.00 METROS CUADRADOS**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Contrato de compraventa inscripción 660 del Tomo 3 de Sección Corett de fecha 24 de Mayo de 1990, Folio Real: 893170**. Fracción a usucapir que cuenta con el siguiente cuadro de construcción, que se desprende del levantamiento topográfico agregado a las actuaciones:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO							
LADO		RUMBO	DISTAN CIA	V	C O O R D E N A D A S		COLINDANCI AS
EST	PV				Y	X	
				1	3,597,751.0217	513,984.8637	
1	2	N 54°00'59. 17"O	9.92	2 3	3,597,756.8482	513,976.8393	Av. Abelardo L. Rodríguez
2	3	S 34°40'02. 07" O	20.00		3,597,740.3988	513,965.4631	Lote No. 3 y 9
3	4	S 54°01'00. 43" E	9.92	4	3,597,734.5688	513,973.4924	Resto del lote 4 F-A
4	1	N 34°39'00. 10" E	20.00	1	3,597,751.0217	513,984.8637	Resto del lote 4 F-A
SUPERFICIE = 198.40 m²							

TERCERO.- Se decreta la cancelación **PARCIAL** del **Contrato de compraventa inscripción 660 del Tomo 3 de Sección Corett de fecha 24 de Mayo de 1990, Folio Real: 893170**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; solo por lo que hace al lote de terreno materia del presente juicio.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, después de que se dé cumplimiento a los resolutive

subsecuentes, y ya que transcurra el termino previsto en el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, **deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad**, para que previo el cumplimiento de **la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es, cumplimiento de los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, además del cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y les sirva de **TÍTULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

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

SEXTO.- En consideración de que al codemandado [REDACTED], **también conocido como [REDACTED]**, se le emplazó por medio de edictos, con apoyo en los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, **publíquense los puntos resolutivos de este fallo definitivo** por ese medio de comunicación judicial, por **dos veces de tres en tres**

días en uno de los periódicos de mayor circulación de esta ciudad o Boletín Judicial del Estado a elección de la parte interesada; en el entendido que podrá estar en condiciones de ejecutarse hasta en tanto transcurran los tres meses de ley, o se actualice el diverso hipotético previsto en el segundo de los numerales en cita.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada MARÍA DEL CIELO FÉLIX VEGA**, 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.

JJAC

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 1291/2022, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL (ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA), PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED]; [REDACTED] Y [REDACTED], TAMBIÉN CONOCIDO COMO [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. -----

EN EL NÚMERO **15,048** DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA **30 DE JULIO 2025**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN DE LEY. CONSTE.- EN FECHA **31 DE JULIO 2025** A LAS DOCE HORAS, Surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número **15,048** del Boletín Judicial de **Fecha 30 de Julio 2025**.- CONSTE