

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.**

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

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del Expediente número **1012/2023**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] y [REDACTED], en contra de [REDACTED] y [REDACTED], y;

RESULTANDOS:

1.- Que por escrito presentado con fecha veintinueve de junio de dos mil veintitrés, compareció ante este Juzgado el señor [REDACTED] y [REDACTED] demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED] y [REDACTED], a fin de que por resolución judicial se les declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto del **Lote de Terreno número 2, Fracción 41 (catastralmente Lote 204, Manzana 194, ubicado en Calle Ignacio Allende número 2, Colonia Granjas Familiares Unidas, División del Norte, en esta ciudad, con superficie de 159.38 metros cuadrados**, que se localiza dentro del predio mayor conocido como Lote número 2, Manzana 194, Colonia Granjas, Mesa de Otay, MUnicipio de Tijuana, Baja California, con superficie total de 9,878.822 metros cuadrados, y las medidas y colindancias que se plasman en el cuadro de construcción siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO							
LADO		RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				4	3,600,230.8718	511,528.4387	

4	8	N67°35'47".16" W	20.27	8	3,600,238.5974	511,509.6983	LOTE 2 F-42
8	9	N 24°15'33.60" E	8.039	9	3,600,245.9266	511,513.0013	LOTE 2 F-26
9	3	S67°06'21.98"E	19.825	3	3,600,238.2143	511,531.2643	LOTE 2 F-40
3	4	S21°02'53.25"W	8.867	4	3,600,230.8718	511,528.4387	PROL. CALLE IGNACIO ALLENDE
SUPERFICIE = 159.38 M2							

Dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre del codemandado [REDACTED] bajo Título de Propiedad Partida número 5217406, Sección Civil, de fecha 16 de Junio de 2000, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; asimismo reclama las diversas prestaciones que señala.

Manifestestaron como hechos los contenidos en el mismo, que fundaron en los preceptos legales que estimaron aplicables y terminaron por formular las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, mediante proveído de fecha tres de Julio de dos mil veintitrés -fojas 19-21- se ordenó el emplazamiento de ley a los codemandados, circunstancia que se materializó respectivamente mediante diligencias de fechas diez de Abril y dieciséis de octubre, ambas del año próximo pasado; atendiendo a que los codemandados no dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra, por proveído dictado el **doce de Noviembre del mismo año dos mil veinticuatro** se decretó la rebeldía a los demandados [REDACTED] y [REDACTED], con sus consecuencias legales y se aperturó el periodo probatorio, ofertando únicamente probanzas la parte accionante (fojas 56 a 60); presentando con ésta DICTAMEN PERICIAL. Se celebró la audiencia de Ley el trece de febrero del año

que se cursa, quedando pendiente la ratificación de la prueba referida, misma que en auto dictado el dieciocho de marzo de dos mil veinticinco, se tuvo a dicho profesionista por **ratificando** dicha pericial -obrante a foja 85-86-.

Dando curso a esta Resolución, en escrito número 3274 la abogada procuradora del accionante [REDACTED] presenta CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS a favor de la señora [REDACTED], teniendolo por ratificando tal Cesión el treinta de mayo de dos mil veinticinco. Luego entonces, el **diecinueve de junio del año en curso** se dió por concluida la etapa de alegatos, mismas que fueron cumplimentadas el **diecinueve de junio de dos mil veinticinco** y se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

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

en las tesis de la Novena Época, emitidas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito y **Cuarto Tribunal Colegiado En Materia Civil del Primer Circuito**, publicados respectivamente en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el Tomo: XII, Septiembre de 2000, Precedente: VI.3.C.J./36. Página: 5933 y Tomo: XI, Marzo de 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo rubro y texto estatuyen respectivamente:

ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 214/89. Josefina Morales Ramírez. 20 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Othón Manuel Ríos Flores.

Amparo directo 386/99. Gildardo López Hernández y otra. 5 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez

Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández.

Amparo directo 285/2000. Bancomer, S.A. 22 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Paulina Negreros Castillo.

Amparo directo 332/2000. Instituto Poblano de la Vivienda Popular. 7 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández.

Amparo directo 348/2000. Banco Bilbao Vizcaya México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBV-Probursa. 11 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera.

Época: Novena Época

Registro: 191148

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XII, Septiembre de 2000

Materia(s): Civil

Tesis: VI.3o.C. J/36

Página: 593

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

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

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

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

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

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica procesal quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrieron los codemandados [REDACTED] y [REDACTED]; y que la vía procesal seleccionada por la parte enjuiciante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este Juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida.- Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitido 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, Página 1238, Precepto Judicial: VI.2.C. J/218. Mismo 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.- La parte actora durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción, expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio; Levantamiento Topográfico elaborado por el [REDACTED] respecto del inmueble litigioso, así como copia fotostática de Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio celebrado entre las partes los cuales obran a fojas 7-18, por su orden, mismos que no fueron objetados por la parte demandada y por ello son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil.

Advirtiéndose de las constancias de autos de que el accionante demanda la prescripción positiva respecto de la **"LOTE DE TERRENO NÚM. 2, FRACCIÓN 42 (CATASTRALMENTE LOTE 204), DE LA MANZANA NÚM. 194, UBICADO EN CALLE IGNACIO ALLENDE NÚM. 2, EN LA COLONIA GRANJAS FAMILIARES UNIDAS, DIVISIÓN DEL NORTE EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 159.38 METROS CUADRADOS"** , con las medidas y colindancias que indica, y el certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, ampara el inmueble identificado como: **LOTE NÚMERO**

2, MANZANA 194, COLONIA GRANJAS, MESA DE OTAY, MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE TOTAL DE 9,878.822 METROS, inscrito bajo **Título de Propiedad Partida número 5217406, Sección Civil, de fecha 16 de Junio de 2000,** a nombre de [REDACTED]; de donde se deduce que no hay identidad; sin embargo, obra en autos un dictamen técnico, elaborado por el Ingeniero [REDACTED], mismo que fue debidamente ratificado ante la presencia Judicial el día dieciocho de marzo de dos mil veinticinco; mediante el cual hace constar lo siguiente: *"...Que de acuerdo a la investigación realizada, el predio identificado como LOTE NÚM 2, DE LA MANZANA NÚM. 194, EN LA COLONIA GRANJAS, MESA DE OTAY, EN LA MUNICIPALIDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 9,878.822 METROS CUADRADOS, se encuentra inscrito el predio antes referido ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Tijuana, Baja California, Bajo la partida 5217406, de la Sección Civil, de fecha 16 de junio del 2000, inscrita a nombre de [REDACTED], efectivamente se encuentra dentro de éste el bien inmueble identificado como "LOTE DE TERRENO NÚM. 2, FRACCIÓN 42 (CATASTRALMENTE LOTE 204), DE LA MANZANA NÚM. 194, UBICADO EN CALLE IGNACIO ALLENDE NÚM. 2, EN LA COLONIA GRANJAS FAMILIARES UNIDAS, DIVISIÓN DEL NORTE EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 159.38 METROS CUADRADOS..."*; instrumental que con fundamento en el artículo 413 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, se le concede valor y eficacia probatoria plena, por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir, esto es, que la fracción de terreno con una superficie de 135.960 metros cuadrados se encuentra inmerso dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de la hoy demandada en la Oficina Registradora Local; fracción de terreno que cuenta con la superficie, medidas y

colindancias a que se hace referencia en el levantamiento topográfico y dictamen técnico obrantes en autos.

En la inteligencia de que en dicho dictamen pericial a cargo de el perito **ING. [REDACTED]**, no se acredita que la fracción de terreno materia de este juicio es identificada como **LOTE DE TERRENO NÚM. 2, FRACCIÓN 42 (CATASTRALMENTE LOTE 204), DE LA MANZANA NÚM. 194, UBICADO EN CALLE IGNACIO ALLENDE NÚM. 2, EN LA COLONIA GRANJAS FAMILIARES UNIDAS, DIVISIÓN DEL NORTE EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 159.38 METROS CUADRADOS**, pues omitió hacer una relación detallada y explicativa de las operaciones o experimentos realizados para arribar a tal conclusión que llegó al afirmar que el predio materia del juicio es identificado como **"FRACCION DE TERRENO DE 159.38 METROS CUADRADOS"** de tal forma que no hace una relación detallada y explicativa de las operaciones o experimentos realizados para resolver lo ahí asentado, ya que en el resultado que rinde, no se especifican los principios de la ciencia, arte o técnica que sirvieron de apoyo, omitiendo precisar quién lo suscribe conclusiones debidamente razonadas y sustentadas en circunstancias objetivas que esclarecen el hecho controvertido, de donde se colige de que dicho dictamen no contiene los razonamientos en los cuales su suscriptor basó su opinión, así como las operaciones, estudios o experimentos propios que los llevaron a emitir lo ahí asentado, aunado a ello no obra en autos constancia catastral de donde se advierta que el predio materia del juicio es identificado como lo refiere, por lo que a fin de acreditar como se identifica catastralmente en ejercicio de la facultad discrecional concedida al suscrito juzgador por el artículo 413 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado, a tal dictamen para tal fin no se le concede valor y eficacia probatoria y se tiene únicamente como fracción de terreno materia del juicio con **SUPERFICIE DE 159.38 METROS**

CUADRADOS, inmersa en el referido predio mayor.

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

ADQUISITIVA DE BUENA FE.- Son aplicables al caso en estudio, los artículos **797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144** del Código Civil del

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

declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad." y "...**Artículo 1144.-** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.".

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

USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

Amparo directo 303/94. Wenceslao Carreón Pérez. 11 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Humberto Cabrera

Vázquez. Secretario: Enrique Antonio Pedraza Mayoral.

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

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

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

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

Respecto al elemento relativo a que la actora acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que la funda; los demandantes sustentan su acción en lo siguiente:

"1.- El día 22 de Septiembre de 2017, adquirí el bien inmueble identificado como LOTE DE TERRENO NUM. 2, FRACCIÓN 41 (CATASTRALMENTE LOTE 204), DE LA MANZANA NUM. 194, UBICADO EN CALLE IGNACIO ALLENDE NUM. 2, EN LA COLONIA GRANJAS FAMILIARES UNIDAS, DIVISION DEL NORTE EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 159.38 METROS CUADRADOS, fecha en que el suscrito celebré un Contrato PRIVADO de COMPRAVENTA con la Sra. [REDACTED], respecto al inmueble antes descrito, pagando como precio total por dicha adquisición la cantidad de **\$270,000.00** Pesos (Doscientos Setenta Mil Pesos con 00/100 Moneda Nacional), en pagos mensuales, **Bajo Protesta de Decir Verdad dicha cantidad ya fue liquidada en su totalidad, y dicho contrato se le extravió al suscrito, contando únicamente con copia del mismo, es por ello mi imposibilidad de exhibirlo en original ante esta autoridad,** con lo que me fueron transmitidos los derechos reales de la posesión que detentaba mi causahabiente a título de dueña. Asimismo manifiesto que desde la fecha antes referida, esto es, el día 22 de Septiembre del 2017, mi causahabiente me hizo entrega física del bien inmueble materia del presente juicio y desde la fecha antes referida siempre he estado en

posesión del predio antes mencionado. Cabe mencionar que el predio en cuestión cuenta con una superficie de 159.38 metros cuadrados, según las medidas y colindancias que se establecen en el plano que se anexa y en el siguiente cuadro de construcción.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO							
LADO		RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				4	3,600,230.8718	511,528.4387	
4	8	N67°35'47".16" W	20.27	8	3,600,238.5974	511,509.6983	LOTE 2 F-42
8	9	N 24°15'33.60" E	8.039	9	3,600,245.9266	511,513.0013	LOTE 2 F-26
9	3	S67°06'21.98"E	19.825	3	3,600,238.2143	511,531.2643	LOTE 2 F-40
3	4	S21°02'53.25"W	8.867	4	3,600,230.8718	511,528.4387	PROL. CALLE IGNACIO ALLENDE
SUPERFICIE = 159.38 M2							

Por lo que, a fin de acreditar lo anterior exhibió como anexo al escrito de demanda, copia fotostática del CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO celebrado en fecha VEINTIDOS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE, por una parte el C. [REDACTED], como la "vendedora", y por otra parte el C. [REDACTED], como el "comprador", respecto al inmueble que nos ocupa; y con dicha documental tenemos que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, que en lo que interesa expresa 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 administrados 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 Güitrón 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 corrobora con la prueba testimonial**

Y con la finalidad de justificar la causa generadora de la posesión que ostentan los accionantes, cualidad que la ley exige para que prospere la usucapión, esta misma ofreció la prueba testimonial a cargo de las de nombre [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha trece de febrero de dos mil veinticinco, la cual alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón fundada de su dicho, ya que en relación al primero de los elementos en estudio, declararon por separado al tenor del mismo interrogatorio formulado lo que a continuación se transcribe:

En relación a la primera de las testigos [REDACTED] dejo manifestado lo siguiente:

"A LA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SR. [REDACTED], EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO Y POR QUE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si lo conozco desde hace mas de siete años porque era vecina de ese terreno.

A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SRA. [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO POR QUE LA CONOCE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si la conozco porque ella es quien le vendió el terreno al señor [REDACTED].

A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE DE TERRENO NUM. 02, FRACCION 41 (CATASTRALMENTE LOTE 204) DE LA MANZANA NUM. 194, EN LA COLONIA GRANJAS FAMILIARES UNIDAS, DIVISION DEL NORTE, EN ESTA

CIUDAD, Y POR QUE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si lo conozco porque era vecina de ahí.

A LA CUARTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE LA DIRECCION DONDE SE ENCUENTRA EL BIEN INMUEBLE ANTES MENCIONADO. CALIFICADA DE LEGAL.- Si esta en promulgación Ignacio allende numero 2 de la colonia granjas familiares unidas división del norte de esta ciudad.

A LA QUINTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE PERSONA SE ENCUENTRA EN POSESION DEL BIEN INMUEBLE ANTES DESCRITO, EN CASO AFIRMATIVO MENCIONE NOMBRE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si el señor [REDACTED].

A LA SEXTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO Y EN QUE FECHA EL PROMOVENTE ADQUIRIO EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, EN CASO AFIRMATIVO POR QUE LO SABE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si porque el lo compro el veintidós de septiembre del dos mil diecisiete, lo se porque yo estuve presente.

A LA SEPTIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EN QUE FECHA LA PROMOVENTES ENTRO A POSEER EL REFERIDO BIEN INMUEBLE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si el veintidós de septiembre del dos mil diecisiete.

A LA OCTAVA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE EL PROMOVENTE HAYA REALIZADO ALGUN TIPO DE CONTRATO PARA ADQUIRIR EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, EN CASO AFIRMATIVO MENCIONE CUAL Y CON QUE PERSONA LO CELEBRO. CALIFICADA DE LEGAL.- Si el señor [REDACTED] celebros un contrato de compraventa con la señora [REDACTED].

A LA NOVENA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL PROMOVENTE HAYA PAGADO POR EL BIEN INMUEBLE ANTES REFERIDO. CALIFICADA DE LEGAL.- sí el pago la cantidad de doscientos setenta mil pesos.

A LA DECIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUÉ MEJORAS HA REALIZADO EL PROMOVENTE SOBRE EL INMUEBLE EN CUESTIÓN, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE LO ADQUIRIO. CALIFICADA DE LEGAL.- Lo cerco, lo limpio y construyo su casa de madera.

A LA DECIMA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN QUE TIENE EL PROMOVENTE SOBRE EL BIEN INMUEBLE EN CUESTIÓN HA SIDO EN FORMA PACÍFICA, CONTINUA, PUBLICA, DE BUENA FE Y A TÍTULO DE DUEÑO. EN CASO AFIRMATIVO QUE LO DESCRIBA. CALIFICADA DE LEGAL.-**QUE ENTIENDE POR POSESION PACIFICA.** que nadie lo ha molestado desde que le vendieron el terreno.

QUE ENTIENDE POR POSESION CONTINUA. Que desde que compro el terreno no se ha salido de ahí.

QUE ENTIENDE POR POSESION PUBLICA. Que los vecinos saben que es el dueño de ese terreno.

QUE ENTIENDE POR POSESION DE BUENA FE. Que a el le vendieron el terreno.

QUE ENTIENDE POR POSESION A TITULO DE DUEÑO. Que el es el único dueño que se encarga de pagar los recibos como luz y agua.

A LA DECIMA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. PORQUE SABE Y LE CONSTA TODO LO QUE ACABA DE DECLARAR.- Porque conozco al señor [REDACTED] desde hace más de siete años y he visto los arreglos desde que lo compro y que nadie lo ha molestado hasta el día de hoy. Siendo todo lo que tiene que manifestar a lo que ratifica y firma al margen para constancia.

En cuanto al diverso testigo señor [REDACTED], dijo lo que sigue:

"A LA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SR. [REDACTED], EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO Y POR QUE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si lo conozco desde hace mas de diez años porque era vecino de ese terreno.

A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SRA. [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO POR QUE LA CONOCE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si la conozco porque ella es quien le vendió el terreno al señor [REDACTED].

A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE DE TERRENO NUM. 02, FRACCION 41 (CATASTRALMENTE LOTE 204) DE LA MANZANA NUM. 194, EN LA COLONIA GRANJAS FAMILIARES UNIDAS, DIVISION DEL NORTE, EN ESTA CIUDAD, Y POR QUE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si lo conozco porque soy vecino de ahi vivimos en la misma calle.

A LA CUARTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE LA DIRECCION DONDE SE ENCUENTRA EL BIEN INMUEBLE ANTES MENCIONADO. CALIFICADA DE LEGAL.- Si esta en promulgación Ignacio allende 194 numero 2 de la colonia granjas familiares.

A LA QUINTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE PERSONA SE ENCUENTRA EN POSESION DEL BIEN INMUEBLE ANTES DESCRITO, EN CASO AFIRMATIVO MENCIONE NOMBRE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si el señor [REDACTED].

A LA SEXTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO Y EN QUE FECHA EL PROMOVENTE ADQUIRIO EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, EN CASO AFIRMATIVO POR QUE LO SABE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si porque el lo compro el veintidós de septiembre del dos mil diecisiete, lo se porque yo estuve presente.

A LA SEPTIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EN QUE FECHA LA PROMOVENTES ENTRO A POSEER EL REFERIDO BIEN INMUEBLE. CALIFICADA DE LEGAL.- Si el veintidós de septiembre del dos mil diecisiete.

A LA OCTAVA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE EL PROMOVENTE HAYA REALIZADO ALGUN TIPO DE CONTRATO PARA ADQUIRIR EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, EN CASO AFIRMATIVO MENCIONE CUAL Y CON QUE PERSONA LO CELEBRO. CALIFICADA DE LEGAL.- Si el señor [REDACTED] celebro un contrato privado de compraventa con la señora [REDACTED].

A LA NOVENA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL PROMOVENTE HAYA PAGADO POR EL BIEN INMUEBLE ANTES REFERIDO. CALIFICADA DE LEGAL.- sí el pago la cantidad de doscientos setenta mil pesos.

A LA DECIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUÉ MEJORAS HA REALIZADO EL PROMOVENTE SOBRE EL INMUEBLE EN CUESTIÓN, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE LO ADQUIRIO. CALIFICADA DE LEGAL.- Lo cerco, lo emparejo y construyo su casa de madera.

A LA DECIMA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN QUE TIENE EL PROMOVENTE SOBRE EL BIEN INMUEBLE

EN CUESTIÓN HA SIDO EN FORMA PACÍFICA, CONTINUA, PUBLICA, DE BUENA FE Y A TÍTULO DE DUEÑO. EN CASO AFIRMATIVO QUE LO DESCRIBA. CALIFICADA DE LEGAL.-**QUE ENTIENDE POR POSESION PACIFICA.** Que nunca ha tenido problemas con nadie siempre ha estado ahí.

QUE ENTIENDE POR POSESION CONTINUA. Que desde que compro el terreno no se ha salido de ahí y ha estado viviendo en él.

QUE ENTIENDE POR POSESION PUBLICA. Que los vecinos saben que es el dueño de ese terreno.

QUE ENTIENDE POR POSESION DE BUENA FE. Que a él le vendieron el terreno por medio de un contrato de compraventa.

QUE ENTIENDE POR POSESION A TITULO DE DUEÑO. Que él es el único dueño desde que celebró el contrato de compraventa.

A LA DECIMA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. PORQUE SABE Y LE CONSTA TODO LO QUE ACABA DE DECLARAR.- Porque yo estuve ahí cuando lo compraron. Siendo todo lo que tiene que manifestar a lo que ratifica y firma al margen para constancia.

Dando razón fundada de su dicho, manifestando la primer testigos lo siguiente: "Porque conozco al señor [REDACTED]

desde hace más de siete años y he visto los arreglos que desde que lo compró y que nadie lo ha molestado hasta el día de hoy. " y el

segunda testigos dijo: "Porque yo estuve ahí cuando lo compraron".

En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón fundada de su dicho, es que se reitera que esa prueba es 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 del Estado, esto es, que la promovente del presente juicio, está en posesión del inmueble en forma continua, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de propietaria. Se citan los siguientes criterios de Jurisprudencia que a la letra rezan.

POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.

La testimonial administrada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque

son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.6o.C. J/18. Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 83, Noviembre de 1994. Pág. 43. **Tesis de Jurisprudencia.**

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

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 VIGÉSIMO 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.**

Por lo anterior, y en atención a la confesión ficta por parte de los codemandados [REDACTED] y [REDACTED], al no haber dado contestación a la demanda interpuesta en su contra, y por ende y al no encontrarse contradicha, se le concede valor probatorio.

VIII.- Por lo que se encuentra probado que el predio materia de este proceso se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del codemandado [REDACTED], y que los coaccionantes están en posesión del inmueble debatido desde hace más de cinco años, en concepto de dueños, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; por lo tanto, es de resolverse que se han convertido en propietarios del lote de terreno que se trata, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

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 que ampara el certificado de inscripción, por lo que la procedencia de la misma no implica que este 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 dicha Contradicción de Tesis, identificada como 1º./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, la parte accionante 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.**

Por lo que, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la Dirección de Administración Urbana del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.- Al respecto se cita como aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

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 NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS.

La legislación civil establece que para adquirir por prescripción un bien inmueble es necesario que la posesión sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo establecido legalmente. Por otra parte, las normas sobre fraccionamientos tienen por objeto que el desarrollo urbano sea conforme a planes en los que se tomen en cuenta cuestiones como la densidad de la población o el impacto ecológico, y están dirigidas a los propietarios de los terrenos que pretenden dividirlos, no a quienes los adquieren o poseen, lo cual se corrobora con el hecho de que las sanciones por el incumplimiento de tal normativa (como las multas administrativas o las penas establecidas para el delito de fraude) son aplicables a quienes transmiten la propiedad sin la autorización correspondiente y no a los que adquieren los terrenos; de manera que la falta de

observancia de esas disposiciones no tiene como consecuencia la imposibilidad de adquirir los terrenos correspondientes pues, en todo caso, los límites para adquirir cosas están establecidos en la legislación civil, la cual dispone que todo lo que no esté fuera del comercio será apropiable y que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, o por disposición de la ley, cuando ésta las considera irreductibles a propiedad particular. En ese tenor, si un terreno dividido sin previa autorización es un bien que por su naturaleza puede pertenecer a una sola persona y la imposibilidad de adquirir los lotes o su salida del comercio no están previstas como consecuencias de la desobediencia a las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, resulta inconcuso que cuando un lote que forma parte de aquél se posee por el tiempo y en las condiciones establecidas en la legislación civil sí opera el derecho de adquirirlo a través de la prescripción positiva, sin que sea necesario acreditar la satisfacción de los requisitos previstos en las mencionadas normas, y sin que ello implique que una vez adquirido el bien 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.

1a./J. 60/2007

Contradicción de tesis 28/2007-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 18 de abril de 2007. Mayoría de tres votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Disidente: Olga Sánchez Cor-dero de García Villegas. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 60/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de abril de dos mil siete.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVI, Agosto de 2007. Pág. 285. **Tesis de Jurisprudencia.**

De igual forma conforme a lo dispuesto por el artículo 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establece:

“Artículo 75-BIS-B.- Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se registrá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. **I.-** Para

efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... **VIII.-** Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. **IX.-** Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fe pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...”;

En mérito de lo anterior, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que los **CC. [REDACTED] y [REDACTED]**, adquirieron la propiedad respecto del predio objeto del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

IX.- En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia y se de cumplimiento a lo expuesto en el considerando que antecede, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad al demandante, decretándose la cancelación parcial de la partida bajo la cual está 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 (avalúo, 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.

X.- COSTAS.- De conformidad con lo previsto por los numerales 140 y 141 fracción II inciso B del Código Procesal Civil, se absuelve a la parte demandada del pago de costas en la presente instancia, toda vez que la acción intentada es declarativa y a juicio del suscrito resolutor la parte demandada no actuó en forma temeraria o de mala fe.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio, la

parte actora [REDACTED] y [REDACTED], probó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que los CC. [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], se ha convertido en propietaria -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como: **FRACCION DE TERRENO DE 159.38 METROS CUADRADOS**, que se localiza dentro del predio mayor conocido como Lote número 2, Manzana 194, Colonia Granjas, Mesa de Otay, Municipio de Tijuana, Baja California, con superficie total de 9,878.822 metros cuadrados, y las medidas y colindancias que se plasman en el cuadro de construcción siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO							
LADO		RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				4	3,600,230.8718	511,528.4387	
4	8	N67°35'47".16" W	20.27	8	3,600,238.5974	511,509.6983	LOTE 2 F-42
8	9	N24°15'33.60" E	8.039	9	3,600,245.9266	511,513.0013	LOTE 2 F-26
9	3	S67°06'21.98" E	19.825	3	3,600,238.2143	511,531.2643	LOTE 2 F-40
3	4	S21°02'53.25" W	8.867	4	3,600,230.8718	511,528.4387	PROL. CALLE IGNACIO ALLENDE
SUPERFICIE = 159.38 M2							

inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad como **Título de Propiedad Partida 5217406, Sección Civil, de fecha 16 de Junio de 2000** a nombre de [REDACTED].

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la Partida número **5217406, Sección Civil, de fecha 16 de Junio de 2000, Folio Real: 1076530, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad.**

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como que se dé cumplimiento al RESOLUTIVO QUINTO, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, para que previo el cumplimiento de **la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es, el 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 (avalúo, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TÍTULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio a efecto de hacer de su conocimiento que la **C. [REDACTED]** y **[REDACTED]** adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el RESOLUTIVO SEGUNDO del presente fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma **EL C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su Secretaria de Acuerdos **LICENCIADA MARÍA DEL CIELO FÉLIX VEGA**, con quien actúa y da fe.

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRONICAS EN LA PRESENTE FOJA, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 1012/2023, RELATIVO AL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED] y [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE.

ABIGAIL

CON EL NUMERO **15048** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **30-JUL-2025**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE.

31-JUL-2025, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL **15048** DE FECHA **30-JUL-2025**, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS