

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, DIECISIETE DE FEBRERO DE
DOS MIL VEINTISÉIS.**

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **0939/2023**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL (ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA)**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y [REDACTED];

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

1.- Por escrito presentado el día quince de junio de dos mil veintitrés, en relación con el diverso de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, mediante el cual aclaró la demanda, compareció ante este Juzgado el C. [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil acción de Prescripción Positiva, a los CC. [REDACTED] y [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 L-1 MANZANA 000 (950), LOTE DE TERRENO QUE SE UBICA EN AVENIDA LOS LAURELES A UN COSTADO DE LA RAMPA ANEXA "LOS LAURELES", CON UNA SUPERFICIE DE 411.96 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 **Juicio de Prescripción positiva inscripción 126426 del Tomo 694 de Sección Civil de fecha 20 de enero de 1994, Folio Real: 892607.**

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 de fecha veintitrés de junio de dos mil veintitrés, y en virtud de que la parte actora manifestó desconocer el domicilio en donde podían ser localizados los pasivos procesales [REDACTED] y [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 los demandados y; toda vez que algunas dependencias arrojaron domicilios a nombre de los demandados; mediante acuerdo que data del veinticinco de agosto de dos mil veintitrés, se ordenó emplazar a los demandados [REDACTED] y [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestaran la demanda instaurada en su contra, por lo cual, tal y como consta en los diversos razonamientos actuariales agregado a las actuaciones, el Actuario de la adscripción se constituyó en los domicilios correspondientes a fin de emplazar a los demandados; sin embargo, no fue posible llevar a cabo los emplazamiento de Ley, por los motivos expuestos en dichas diligencias actuariales; por ende, en auto de fecha nueve de noviembre de dos mil veintitrés, a petición del abogado procurador del accionante, se ordenó el emplazamiento vía edictos a los pasivos procesales [REDACTED] y [REDACTED], a publicarse en el Boletín Judicial del Estado y un periódico de mayor circulación en la ciudad; así que en el proveído del día trece de diciembre de dos mil veintitrés, se tuvo al abogado procurador del actor por exhibiendo las publicaciones de los edictos ordenados en el Boletín Judicial del Estado y, ejemplares del periódico "El Sol de

Tijuana", mediante los cuales se emplazó a los demandados [REDACTED] y [REDACTED] y, dado que no produjeron contestación a la demanda instaurada en su contra, en acuerdo que data del veintinueve de enero de dos mil veinticuatro, se decretó la correspondiente rebeldía en que incurrieron los demandados [REDACTED] y [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 parte actora 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 veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, desahogándose las probanzas ofertadas por el accionante, quedando pruebas pendientes de desahogo y; una vez llevado el juicio en sus trámites, se señaló fecha de continuación de audiencia de pruebas y alegatos, la cual se llevó a cabo el día veinte de agosto de dos mil veinticuatro, en la que al no existir pruebas pendientes de desahogo, se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente el accionante lo que a su derecho convino por conducto de su abogado procurador, no así los demandados debido a su incomparecencia a dicha audiencia y, por así corresponder al estado procesal de autos, se citó el presente asunto para el dictado de la sentencia definitiva correspondiente; sin embargo, en proveído del día ocho de octubre de dos mil veinticuatro, después de una revisión minuciosa al certificado de inscripción exhibido en autos, se advirtió que cuenta -entre otros- con el siguiente gravamen:

"INSCRIPCIÓN PREVENTIVA PARTIDA 5258858 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 27 DE NOVIEMBRE DEL 2001 Y CON HORA 08:39. OFICIO JUZGADO: OFICIO NUMERO 2046 DE FECHA 24 DE OCTUBRE DE 2001 GIRADO POR EL C. JUEZ QUINTO DE LO CIVIL, DE TIJUANA, B.C., EXPEDIENTE 1674/98. TIPO DE INSCRIPCION: INSCRIPCION PREVENTIVA DE AUTO APROBATORIO DE REMATE. ACTOR: JUANA ZAMORA AVILEZ. DEMANDADO: FELIX BECERRA RAMOS. OBJETO DE INSCRIPCION: SE INSCRIBE UNICAMENTE DE FORMA PREVENTIVA LA AUDIENCIA DE REMATE Y EL AUTO

APROBATORIO DE REMATE DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2001 Y 17 DE OCTUBRE DEL 2001, RESPECTIVAMENTE. SE ADJUDICA A LA ACTORA JUANA ZAMORA AVILEZ EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 31 DE LA MANZANA 000 DEL FRACCIONAMIENTO LOS LAURELES DE ESTA CIUDAD, EN LA SUMA DE \$44,443.00 DOLARES. BIEN INMUEBLE(S): LOTE 31 MANZANA 000 LOS LAURELES. PLAYAS DE TIJUANA, TIJUANA"; del cual se desprendió que existe un juicio radicado ante el H. JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, bajo el expediente número 1674/1998, en el que se ordenó una inscripción preventiva de audiencia de remate y el auto aprobatorio de remate de fecha 27 de septiembre de 2001 y 17 de octubre de 2001 respectivamente; motivo por el cual, **el suscrito Juzgador decretó diligencias para mejor proveer**, para poder llegar al conocimiento de la verdad de los puntos cuestionados en juicio y en aras de dictar una sentencia justa, equitativa, ecuaníme, apegada a derecho y acorde con la verdad material de los hechos, aunado de que es de explorado derecho que el suscrito Juzgador puede allegarse de pruebas para mejor proveer, constituyendo esta facultad una prerrogativa, pudiendo desahogar cualquier diligencia con la única restricción de que no se practiquen diligencias o pruebas contrarias a la ley, sin que el decretamiento de las mismas implique rebasar la función propia del Juzgador, ya que la finalidad que se persigue con el ejercicio de esa potestad probatoria es el conocimiento de la verdad sobre los puntos controvertidos, respetando en todo momento el principio de igualdad de las partes en el proceso; por lo tanto, **se ordenó girar oficio al H. JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL**, a fin de que remitiera a ésta Autoridad copias certificadas del expediente número 1674/1998, a partir de la audiencia de remate celebrada el día 27 de septiembre de 2001 y; por consiguiente, con apoyo en los artículos 274 y 275 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, **se dejó sin efecto la citación para sentencia definitiva**, contenida en auto de fecha veinte de agosto de dos mil

veinticuatro.

Acto seguido, mediante el oficio 8353/2024 bajo registro local número 31,917 recibido en fecha doce de diciembre de dos mil veinticuatro, el C. JUEZ QUINTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, dio contestación al oficio que fue girado por éste Juzgado, remitiendo copia certificada del expediente número 1674/1998, relativo al juicio EJECUTIVO MERCANTIL, promovido por JUANA ZAMORA AVILÉS, en contra de [REDACTED], al cual le recayó el proveído del día trece de diciembre de dos mil veinticuatro, en el que se tuvo por recibido dicho oficio remitido por ese H. Juzgado y, con el mismo se dio vista a las partes para que dentro del término de tres días manifestaran lo que a sus derechos conviniera. Enseguida, el abogado procurador de la parte actora presentó el escrito número 803 de fecha trece de enero de dos mil veinticinco, al cual le recayó el auto del día veinticuatro de enero de dos mil veinticinco, en el que se le tuvo al actor por su conducto, desahogando en tiempo y forma la vista concedida en auto de fecha trece de diciembre de dos mil veinticuatro, y por hechas las manifestaciones. Posteriormente, el abogado procurador del accionante presentó el escrito número 2209 de fecha veintiocho de enero de dos mil veinticinco, mediante el cual exhibió un dictamen pericial elaborado por el Arquitecto LIZARDO ROBLEDO OSVALDO, mismo que se ratificó ante éste Juzgado el día once de febrero de dos mil veinticinco, por lo que en el auto de fecha catorce de febrero de dos mil veinticinco, se tuvo al actor exhibiendo el dictamen elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO, y con el mismo se concedió vista a las partes, para que dentro del término de tres días expresaran lo que a sus derechos conviniera. Acto seguido, se señaló fecha de continuación de audiencia de pruebas y alegatos, la cual tuvo lugar el día nueve de abril de

dos mil veinticinco, en la que en virtud de no existir pruebas pendientes por desahogar ya que las restantes se tuvieron por desahogadas por su propia y especial naturaleza, se dio por concluida la fase probatoria de conformidad con lo dispuesto por el artículo 388 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado y, se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora lo que a su derecho convino por conducto de su abogado procurador, no así los pasivos procesales debido a su incomparecencia a dicha audiencia, y por así corresponder al estado procesal de las actuaciones, se citó el asunto que nos ocupa para dictar sentencia definitiva; empero, en proveído del día uno de julio de dos mil veinticinco, de autos se observó 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; puesto que se observó que el activo procesal demanda la prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como *Fracción de terreno L-1, Manzana 000 (950) con una superficie de 642.81 metros cuadrados, con las medidas y colindancias que precisó -mismo que afirmó en el apartado de hechos-, específicamente en el número dos y tres, que se encuentra inmerso dentro de un predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida registral número 126426, tomo 694, sección civil, de fecha 20 de enero de 1984 a nombre de FELIX BECERRA RAMOS* y para ello, exhibió el certificado de inscripción expedido por la Oficina Registradora Local, que ampara el inmueble que se identifica como LOTE: 30, 31, MANZANA: COLONIA: COLONIA LOS LAURELES. PLAYAS DE TIJUANA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 11396.36 M2 inscrito bajo Juicio de Prescripción Positiva, Inscripción 126425 del Tomo 695, Sección Civil, de fecha 20 de enero del 1994; de donde se dedujo que no había identidad. Asimismo, se advirtió que para

acreditar la identidad, la accionante allegó una constancia de datos expedida por la Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliaria Catastro Municipal del XXIV Ayuntamiento de Tijuana, visible a foja 95 de actuaciones, donde informó a esta Autoridad que: *“La Fracción de terreno que muestra el plano No. Oficial como Fracc. L-1, manzana 000(950), con superficie de 642.813 m², elaborado bajo la responsabilidad del C. Arq. Osvaldo Lizardo Robledo, de acuerdo a su ubicación forma parte de un predio identificado como lote 31 Fracción de la manzana 000 de la colonia Los Laureles de esta ciudad identificado catastralmente con la clave LU-000-091 a nombre de JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA según se desprende del certificado de inscripción que anexa, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad se encuentra dentro del predio mayor denominado como lote 30,31, colonia Los Laureles, Playas de Tijuana, superficie de 11396.36 m², a nombre de Feliz Becerra Ramos, bajo la Partida 126426, Tomo 694, Sección Civil, de fecha 20 de Enero de 1994”*; sin embargo, que por auto de fecha ocho de octubre de dos mil veinticuatro, se ordenó girar oficio al C. Juez Quinto de lo Civil de este partido judicial, a fin de que remitiera copias certificadas del expediente 1674/1998 relativo al juicio ejecutivo mercantil y, rendido el informe por la autoridad antes señalada, se advirtió que el inmueble que se sacó a remate en dicho juicio fue el identificado como *Lote de terreno número 31, manzana 000, Fraccionamiento Los Laureles de esta Ciudad, con superficie de 5,925.64 metros cuadrados*, de tal suerte que éste inmueble se encuentra inscrito ante Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad con una anotación preventiva de audiencia de remate y auto aprobatorio de remate en el que se adjudicó a favor de la de nombre JUANA ZAMORA AVILEZ el inmueble antes descrito; certificado de inscripción de Registro Público de la Propiedad y de Comercio que exhibió el actor, aduciendo que es el predio mayor al que pertenece la fracción que pretende prescribir y; con dichas constancias que fueron remitidas al suscrito se le dio vista al activo procesal, quien la desahogó por conducto de su

abogado procurador en escrito de registro 803. En consecuencia, el abogado procurador de la parte actora, por escrito de registro 2209 exhibió un dictamen pericial elaborado por el Arquitecto Osvaldo Lizardo Robledo, del cual de su estudio y tomando como base la documentación que le aportó el actor así como de una inspección física al inmueble materia de este juicio, el perito concluyó que: *“el inmueble identificado como Lote 91 (Fracción del Lote No. 1, de la Manzana 952 (000), de la Colonia Los Laureles de esta Ciudad, con una superficie de 642.813 metros cuadrados no se encuentra dentro de los Lotes 30 y 31 de la Manzana 000, de la colonia Los Laureles como los menciona dentro del Juicio 1674/1998 del juzgado quinto de lo civil de demanda de embargo la cual fue rechazada por el registro público de la propiedad y del comercio por el licenciado Ricardo Magaña Mosqueda, donde especifica que no es procedente la inscripción de la presente acta de embargo en virtud de que los lotes 30 y 31 de la manzana 000 de la colonia Los Laureles ya fue subdividida y anexa copia de la subdivisión y que además una de las fracciones ya fue vendida. Anexo copia del rechazo de inscripción”*. Bajo ese contexto, se asentó que si el inmueble a usucapir en el presente asunto no se encuentra dentro del predio mayor que alude el accionante, que refiere al Certificado de Inscripción allegado en autos, como se advirtió de las documentales exhibidas y previamente analizadas, entonces se dedujo que no existe identidad entre el bien cuya prescripción se pretende y el inmueble descrito en dicho certificado. Por consiguiente, el actor no había acreditado que el bien en litigio forme parte del predio cuya propiedad registral se encuentra a nombre del demandado [REDACTED], lo que implicó que no había dirigido correctamente su acción en contra del verdadero titular registral y que tal omisión contraviene lo dispuesto por el artículo 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, que exige que se demande al propietario que aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Por lo antes expuesto, con la única finalidad de tener la certeza que efectivamente el lote de terreno a usucapir se encuentra inmerso dentro del predio

mayor que ampara el certificado de inscripción obrante en autos, es por lo que a fin de no violentar derechos de terceros y acreditar que la parte demandada [REDACTED] se encontrara legitimado pasivamente en la causa; este Juzgador **previno al activo procesal para que diera cumplimiento a lo siguiente:** 1.- Aclare la prestación "A)" del escrito inicial de demanda, debiendo de manifestar si el lote de terreno que pretende usucapir, se encuentra inmerso dentro de un predio mayor, y en su caso, describir el predio mayor; 2.- En virtud de que de dictamen pericial allegado determinó que el lote a prescribir no se encuentra dentro del predio mayo que ampara el certificado de inscripción agregado a las actuaciones, deberá aclarar y acreditar con documental fehaciente el predio mayor al que pertenezca, y con ello aclarar qué persona aparece inscrita como propietaria registral del mismo, para dar cumplimiento al artículo 1143 del Código Civil de Baja California. Consecuentemente, con apoyo en los artículos 274 y 275 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, **se dejó sin efecto la citación para sentencia definitiva**, contenida dentro de la audiencia de Ley celebrada en fecha doce de nueve de abril de dos mil veinticinco.

En virtud de lo anterior, el accionante presentó el escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, mediante el cual dio cumplimiento a la prevención impuesta en el auto del día uno de julio de dos mil veinticinco, manifestando lo siguiente: **"Como antecedente a la aclaración solicitada debo manifestar que, en mi escrito inicial de demanda en el capítulo de hechos, específicamente en el hecho 1.- manifesté que actualmente y desde el año 2004, me encuentro en posesión de una fracción de terreno con una superficie 642.81m2, ubicado dentro del predio mayor conocido como lote 30, 31 manzana: Colonia Los Laureles de la Delegación Municipal Playas de Tijuana en esta ciudad, con una superficie total de 11,396.36 metros, derechos que adquirí mediante compraventa verbal que celebre en esta ciudad el día 29 de enero de 2004, con el SR. FELIX BECERRA RAMOS, por el precio total de \$8,000.00 dólares moneda americana US.C. PRIMERO.- Manifiesto que el lote de**

terreno que se pretende usucapir si se encuentra inmerso dentro de un predio mayor que corresponde a la partida registral número 126425, folio real 892607 lote 30,31, con superficie total de 11,396.32 metros cuadrados, a nombre del Sr. [REDACTED], el cual se encuentra en el extremo sur de dicho predio y supuestamente le correspondía la superficie de 642,61 metros cuadrados y que era la última parte del terreno o predio mayor que indica la partida registral antes señalada y que se corrobora con el levantamiento topográfico del inmueble descrito y el certificado que se encuentran agregados en autos. SEGUNDO.- Resulta que el predio referido en el punto anterior de superficie de 642.81 m2, está dividido y le corresponden dos partidas registrales diferentes, dividido en dos superficies una de 411.96 m2 inmersa en el predio mayor dentro de la partida registral número 126426, folio real 892607 lote 30,31, con superficie total de 11,396.32 metros cuadrados, sin construcciones a nombre del Sr. [REDACTED] y la otra superficie de 230.85 m2, se encuentra dentro del predio mayor identificado como lote número 1 de la manzana 952 de la colonia los laureles con clave catastral LU-952-001 CON SUPERFICIE DE 12,405.95 a favor de MARIA LUISA VILLA VIUDA DE VALLEJO, sin embargo el Sr. JOSE ROBERTO RIVERON ALBA, inicio juicio de elevación a escritura ante el juzgado séptimo de lo civil de esta ciudad bajo expediente número 1133/2007, dictándose sentencia definitiva ordenándose la elevación a escritura la compraventa celebrada entre actor y demandada en el citado juicio del cual no se encuentra nada inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Esta Ciudad, encontrándose registrado ante esa autoridad el inmueble a nombre de inmobiliaria el Monumento S.A. de C.V., según el certificado de inscripción que adjunto a este escrito, en el cual se encuentra situada la fracción de terreno de 230.65 m2.

TERCERO.- me permito aclarar y puntualizar la Prestación a).- de mi escrito inicial de demanda, para quedar como sigue: Que por sentencia firme se declare a favor del suscrito, como legítimo propietario respecto del LOTE DE TERRENO QUE SE UBICA AVENIDA LOS LAURELES A UN COSTADO DE LA RAMPA ANEXA "LOS LAURELES" CON UNA SUPERFICIE DE 411.96 M2, se encuentra dentro del predio mayor en la partida registral número 126425, folio real 892607 lote 30,31, con superficie total de 11,396.32 metros cuadrados, a nombre del Sr. [REDACTED], en la Delegación Municipal de Playas de Tijuana, en esta ciudad, en virtud de haber operado a mi favor la figura jurídica de la prescripción positiva, por medio de la Usucapión por el mero transcurso del tiempo legal, en razón de que la posesión que he disfrutado con respecto del citado inmueble: ha sido

por más de cinco años, de buena fe, en forma pacífica, pública, continua y en concepto de dueño. Permitiéndome adjuntar el plano relativo al levantamiento topográfico del lote de terreno con superficie de 411.96 m2 con las medidas y colindancias que a continuación describo:...Para corroborar lo antes manifestado me permito agregar a este escrito, el dictamen pericial elaborado y suscrito por el arquitecto Osvaldo Lizardo Robledo, al que se adjunta también certificado de inscripción respecto al inmueble resto de la fracción L-1, con superficie de 230.85 m2, certificación de datos expedida por la C. Directora de Catastro Municipal del XXV Ayuntamiento de Tijuana, así como el levantamiento topográfico del terreno antes descrito con la superficie medidas y colindancias del terreno que se pretende usucapir a favor del suscrito.""; por lo que a dicho escrito le recayó el auto de fecha ocho de septiembre de dos mil veinticinco, en el que se le tuvo a la actora dando cumplimiento a lo prevenido en proveído del día uno de julio de dos mil veinticinco y; dado que exhibió como anexo al escrito número 18,408 un diverso dictamen pericial elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO, el mismo se ratificó ante éste Juzgado el día treinta de septiembre de dos mil veinticinco, así que en el auto de fecha dos de octubre de dos mil veinticinco se dio vista a las partes con dicho dictamen, a fin de que dentro del término de tres días expresaran lo que a sus derechos conviniera. Enseguida, en acuerdo que data del quince de octubre de dos mil veinticinco, se le tuvo al actor desahogando en tiempo y forma la vista ordenada en el auto del día dos de octubre de dos mil veinticinco, y al efecto conformándose con el dictamen pericial para todos los efectos legales a que hubiera lugar. No obstante a lo anterior, el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO presentó otro dictamen pericial bajo registro local número 24,340 de fecha doce de diciembre de dos mil veinticinco, mismo que ratificó ante ésta autoridad el día veinte de enero de dos mil veintiséis, en la cual dicho perito reconoció como suya la firma que calza el dictamen bajo registro local número 24,340, por haber sido estampada de su puño y letra y ser la que utiliza en todos sus

asuntos, tanto públicos como privados; asimismo, manifestó las siguientes aclaraciones a dicho dictamen pericial a fin de que formen parte del mismo, siendo las siguientes: *"Después de haber hecho un nuevo análisis respecto al primer peritaje presentado como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, obrante en autos, y donde catastro menciona que la Fracción en cuestión esta dentro del LOTE 31 debido al plano presentado por mí ante Catastro, después de eso se hizo un nuevo estudio técnico documental donde se pudo determinar la nueva ubicación del LOTE 31, ya que no cuenta con sus coordenadas geográficas solo con medidas y colindancias generales y, debido al polígono mayor que se identificó plenamente con sus medidas y coordenadas, fue como pudimos ubicar la ubicación exacta del LOTE 31 con la superficie de 5,925.64 metros cuadrados, que es motivo del embargo y fue así como me di cuenta que el presente predio en litigio quedó fuera de la superficie embargada que fue de 5,925.64 metros cuadrados respecto del LOTE 31, es decir, la superficie de 411.96 metros cuadrados, correspondiente a la fracción del LOTE 1 con clave catastral LU-000-091 materia de la litis, sí está dentro del LOTE 31, pero fuera de la superficie que fue embargada"*; para todos los efectos legales a que hubiera lugar. Posteriormente, en el auto de fecha veinte de enero de dos mil veintiséis, con el dictamen referido y con las aclaraciones efectuadas al mismo, se otorgó vista a las partes a fin de que dentro del término de tres días manifestaran lo que a sus derechos conviniera, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; enseguida, en el proveído del día tres de febrero de dos mil veintiséis se le tuvo al accionante expresando su conformidad con el avalúo rendido por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO para todos los efectos legales a que hubiera lugar y; finalmente en el auto que antecede por así corresponder al estado procesal de autos, se citó el asunto que nos ocupa para 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 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 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 el 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 pasivos procesales. 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 dictamen pericial elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO (que fue exhibido como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco y ratificado ante la presencia judicial el día treinta de septiembre de dos mil veinticinco); una certificación de datos expedida por la C. DIRECTORA DE CATASTRO MUNICIPAL DEL XXV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, B.C. (exhibida como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco); un levantamiento topográfico elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO (exhibido como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco) y; un dictamen pericial elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO bajo registro local número 24,340 de fecha doce de diciembre de dos mil veinticinco (que fue debidamente ratificado ante la presencia judicial el día veinte de enero de dos mil veintiséis); todos relativos al inmueble litigioso, mismos 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, por tanto, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención y; a los dictámenes periciales se les concede valor probatorio, en pleno ejercicio de la facultad discrecional que le confiere al Suscrito Juez el artículo 413 del Código en cita.

Advirtiéndose de las constancias de autos que el activo procesal demanda la prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como **FRACCIÓN DE TERRENO L-1 MANZANA 000 (950), LOTE DE TERRENO QUE SE UBICA EN AVENIDA LOS LAURELES A UN COSTADO DE LA RAMPA ANEXA "LOS LAURELES", CON UNA SUPERFICIE DE 411.96 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 **Juicio de Prescripción positiva inscripción 126426 del Tomo 694 de Sección Civil de fecha 20 de enero de 1994, Folio Real: 892607** y; el certificado de inscripción expedido por la Oficina Registradora Local ampara a nombre del codemandado [REDACTED], el inmueble que se identifica como **LOTE: 30, 31 MANZANA: COLONIA: COLONIA LOS LAURELES, PLAYAS DE TIJUANA, DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 11,396.36 METROS CUADRADOS**, inscrito bajo **Juicio de Prescripción positiva inscripción 126426 del Tomo 694 de Sección Civil de fecha 20 de enero de 1994, Folio Real: 892607**; de donde se deduce que no hay identidad.

Sin que pase desapercibido para el suscrito Juez, que en proveído del día ocho de octubre de dos mil veinticuatro, después de una revisión minuciosa al certificado de inscripción exhibido en autos, se advirtió que cuenta -entre otros- con el siguiente gravamen: "INSCRIPCIÓN PREVENTIVA PARTIDA 5258858 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 27 DE NOVIEMBRE DEL 2001 Y CON HORA 08:39. OFICIO

JUZGADO: OFICIO NUMERO 2046 DE FECHA 24 DE OCTUBRE DE 2001 GIRADO POR EL C. JUEZ QUINTO DE LO CIVIL, DE DE TIJUANA, B.C., EXPEDIENTE 1674/98. TIPO DE INSCRIPCION: INSCRIPCION PREVENTIVA DE AUTO APROBATORIO DE REMATE. ACTOR: JUANA ZAMORA AVILEZ. DEMANDADO: FELIX BECERRA RAMOS. OBJETO DE INSCRIPCION: SE INSCRIBE UNICAMENTE DE FORMA PREVENTIVA LA AUDIENCIA DE REMATE Y EL AUTO APROBATORIO DE REMATE DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2001 Y 17 DE OCTUBRE DEL 2001, RESPECTIVAMENTE. SE ADJUDICA A LA ACTORA JUANA ZAMORA AVILEZ EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 31 DE LA MANZANA 000 DEL FRACCIONAMIENTO LOS LAURELES DE ESTA CIUDAD, EN LA SUMA DE \$44,443.00 DOLARES. BIEN INMUEBLE(S): LOTE 31 MANZANA 000 LOS LAURELES. PLAYAS DE TIJUANA, TIJUANA"; del cual se desprendió que existe un juicio radicado ante el H. JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, bajo el expediente número 1674/1998, en el que se ordenó una inscripción preventiva de audiencia de remate y el auto aprobatorio de remate de fecha 27 de septiembre de 2001 y 17 de octubre de 2001 respectivamente; motivo por el cual, **el suscrito Juzgador decretó diligencias para mejor proveer**, para poder llegar al conocimiento de la verdad de los puntos cuestionados en juicio y en aras de dictar una sentencia justa, equitativa, ecuánime, apegada a derecho y acorde con la verdad material de los hechos, aunado de que es de explorado derecho que el suscrito Juzgador puede allegarse de pruebas para mejor proveer, constituyendo esta facultad una prerrogativa, pudiendo desahogar cualquier diligencia con la única restricción de que no se practiquen diligencias o pruebas contrarias a la ley, sin que el decretamiento de las mismas implique rebasar la función propia del Juzgador, ya que la finalidad que se persigue con el ejercicio de esa potestad probatoria es el conocimiento de la verdad sobre los puntos controvertidos, respetando en todo momento el principio de igualdad de las partes en el proceso; por lo tanto, **se ordenó girar oficio al H. JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL**, a fin de que remitiera a ésta Autoridad copias certificadas del expediente número 1674/1998, a partir de la audiencia de remate celebrada el día 27 de septiembre de

2001 y; por consiguiente, con apoyo en los artículos 274 y 275 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, **se dejó sin efecto la citación para sentencia definitiva**, contenida en auto de fecha veinte de agosto de dos mil veinticuatro. Acto seguido, mediante el oficio 8353/2024 bajo registro local número 31,917 recibido en fecha doce de diciembre de dos mil veinticuatro, el C. JUEZ QUINTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, dio contestación al oficio que fue girado por éste Juzgado, remitiendo copia certificada del expediente número 1674/1998, relativo al juicio EJECUTIVO MERCANTIL, promovido por JUANA ZAMORA AVILÉS, en contra de [REDACTED], al cual le recayó el proveído del día trece de diciembre de dos mil veinticuatro, en el que se tuvo por recibido dicho oficio remitido por ese H. Juzgado y, con el mismo se dio vista a las partes para que dentro del término de tres días manifestaran lo que a sus derechos conviniera. Ulteriormente, el abogado procurador de la parte actora presentó el escrito número 803 de fecha trece de enero de dos mil veinticinco, al cual le recayó el auto del día veinticuatro de enero de dos mil veinticinco, en el que se le tuvo al actor por su conducto, desahogando en tiempo y forma la vista concedida en auto de fecha trece de diciembre de dos mil veinticuatro, y por hechas las manifestaciones. Posteriormente, el abogado procurador del accionante presentó el escrito número 2209 de fecha veintiocho de enero de dos mil veinticinco, mediante el cual exhibió un dictamen pericial elaborado por el Arquitecto LIZARDO ROBLEDO OSVALDO, mismo que se ratificó ante éste Juzgado el día once de febrero de dos mil veinticinco, por lo que en el auto de fecha catorce de febrero de dos mil veinticinco, se tuvo al actor exhibiendo el dictamen elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO, y con el mismo se concedió vista a las partes, para que dentro del término de tres días expresaran lo que a sus derechos conviniera. Acto

seguido, se señaló fecha de continuación de audiencia de pruebas y alegatos, la cual tuvo lugar el día nueve de abril de dos mil veinticinco, en la que en virtud de no existir pruebas pendientes por desahogar ya que las restantes se tuvieron por desahogadas por su propia y especial naturaleza, se dio por concluida la fase probatoria de conformidad con lo dispuesto por el artículo 388 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado y, se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora lo que a su derecho convino por conducto de su abogado procurador, no así los pasivos procesales debido a su incomparecencia a dicha audiencia, y por así corresponder al estado procesal de las actuaciones, se citó el asunto que nos ocupa para dictar sentencia definitiva; empero, en proveído del día uno de julio de dos mil veinticinco, de autos se observó 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; puesto que se observó que el activo procesal demanda la prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como *Fracción de terreno L-1, Manzana 000 (950) con una superficie de 642.81 metros cuadrados, con las medidas y colindancias que precisó -mismo que afirmó en el apartado de hechos-, específicamente en el número dos y tres, que se encuentra inmerso dentro de un predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida registral número 126426, tomo 694, sección civil, de fecha 20 de enero de 1984 a nombre de FELIX BECERRA RAMOS* y para ello, exhibió el certificado de inscripción expedido por la Oficina Registradora Local, que ampara el inmueble que se identifica como LOTE: 30, 31, MANZANA: COLONIA: COLONIA LOS LAURELES. PLAYAS DE TIJUANA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 11396.36 M2 inscrito bajo Juicio de Prescripción Positiva, Inscripción 126425 del Tomo 695,

Sección Civil, de fecha 20 de enero del 1994; de donde se dedujo que no había identidad. Asimismo, se advirtió que para acreditar la identidad, la accionante allegó una constancia de datos expedida por la Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliaria Catastro Municipal del XXIV Ayuntamiento de Tijuana, visible a foja 95 de actuaciones, donde informó a esta Autoridad que: *“La Fracción de terreno que muestra el plano No. Oficial como Fracc. L-1, manzana 000(950), con superficie de 642.813 m2, elaborado bajo la responsabilidad del C. Arq. Osvaldo Lizardo Robledo, de acuerdo a su ubicación forma parte de un predio identificado como lote 31 Fracción de la manzana 000 de la colonia Los Laureles de esta ciudad identificado catastralmente con la clave LU-000-091 a nombre de JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA según se desprende del certificado de inscripción que anexa, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad se encuentra dentro del predio mayor denominado como lote 30,31, colonia Los Laureles, Playas de Tijuana, superficie de 11396.36 m2, a nombre de Feliz Becerra Ramos, bajo la Partida 126426, Tomo 694, Sección Civil, de fecha 20 de Enero de 1994”*; sin embargo, que por auto de fecha ocho de octubre de dos mil veinticuatro, se ordenó girar oficio al C. Juez Quinto de lo Civil de este partido judicial, a fin de que remitiera copias certificadas del expediente 1674/1998 relativo al juicio ejecutivo mercantil y, rendido el informe por la autoridad antes señalada, se advirtió que el inmueble que se sacó a remate en dicho juicio fue el identificado como *Lote de terreno número 31, manzana 000, Fraccionamiento Los Laureles de esta Ciudad, con superficie de 5,925.64 metros cuadrados*, de tal suerte que éste inmueble se encuentra inscrito ante Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad con una anotación preventiva de audiencia de remate y auto aprobatorio de remate en el que se adjudicó a favor de la de nombre JUANA ZAMORA AVILEZ el inmueble antes descrito; certificado de inscripción de Registro Público de la Propiedad y de Comercio que exhibió el actor, aduciendo que es el predio mayor al que pertenece la fracción que pretende prescribir y; con dichas

constancias que fueron remitidas al suscrito se le dio vista al activo procesal, quien la desahogó por conducto de su abogado procurador en escrito de registro 803. En consecuencia, el abogado procurador de la parte actora, por escrito de registro 2209 exhibió un dictamen pericial elaborado por el Arquitecto Osvaldo Lizardo Robledo, del cual de su estudio y tomando como base la documentación que le aportó el actor así como de una inspección física al inmueble materia de este juicio, el perito concluyó que: *“el inmueble identificado como Lote 91 (Fracción del Lote No. 1, de la Manzana 952 (000), de la Colonia Los Laureles de esta Ciudad, con una superficie de 642.813 metros cuadrados no se encuentra dentro de los Lotes 30 y 31 de la Manzana 000, de la colonia Los Laureles como los menciona dentro del Juicio 1674/1998 del juzgado quinto de lo civil de demanda de embargo la cual fue rechazada por el registro público de la propiedad y del comercio por el licenciado Ricardo Magaña Mosqueda, donde especifica que no es procedente la inscripción de la presente acta de embargo en virtud de que los lotes 30 y 31 de la manzana 000 de la colonia Los Laureles ya fue subdividida y anexa copia de la subdivisión y que además una de las fracciones ya fue vendida. Anexo copia del rechazo de inscripción”*. Bajo ese contexto, se asentó que si el inmueble a usucapir en el presente asunto no se encuentra dentro del predio mayor que alude el accionante, que refiere al Certificado de Inscripción allegado en autos, como se advirtió de las documentales exhibidas y previamente analizadas, entonces se dedujo que no existe identidad entre el bien cuya prescripción se pretende y el inmueble descrito en dicho certificado. Por consiguiente, el actor no había acreditado que el bien en litigio forme parte del predio cuya propiedad registral se encuentra a nombre del demandado [REDACTED], lo que implicó que no había dirigido correctamente su acción en contra del verdadero titular registral y que tal omisión contraviene lo dispuesto por el artículo 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, que exige que se demande al propietario que aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Por lo antes expuesto,

con la única finalidad de tener la certeza que efectivamente el lote de terreno a usucapir se encuentra inmerso dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción obrante en autos, es por lo que a fin de no violentar derechos de terceros y acreditar que la parte demandada [REDACTED] se encontrara legitimado pasivamente en la causa; este Juzgador **previno al activo procesal para que diera cumplimiento a lo siguiente: "1.- Aclare la prestación "A)" del escrito inicial de demanda, debiendo de manifestar si el lote de terreno que pretende usucapir, se encuentra inmerso dentro de un predio mayor, y en su caso, describir el predio mayor; 2.- En virtud de que de dictamen pericial allegado determinó que el lote a prescribir no se encuentra dentro del predio mayo que ampara el certificado de inscripción agregado a las actuaciones, deberá aclarar y acreditar con documental fehaciente el predio mayor al que pertenezca, y con ello aclarar qué persona aparece inscrita como propietaria registral del mismo, para dar cumplimiento al artículo 1143 del Código Civil de Baja California".** Consecuentemente, con apoyo en los artículos 274 y 275 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, **se dejó sin efecto la citación para sentencia definitiva**, contenida dentro de la audiencia de Ley celebrada en fecha doce de nueve de abril de dos mil veinticinco.

En virtud de lo anterior, el accionante presentó el escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, mediante el cual dio cumplimiento a la prevención impuesta en el auto del día uno de julio de dos mil veinticinco, manifestando lo siguiente: **"Como antecedente a la aclaración solicitada debo manifestar que, en mi escrito inicial de demanda en el capítulo de hechos, específicamente en el hecho 1.- manifesté que actualmente y desde el año 2004, me encuentro en posesión de una fracción de terreno con una superficie 642.81m2, ubicado dentro del predio mayor conocido como lote 30, 31 manzana: Colonia Los Laureles de la Delegación Municipal Playas de Tijuana en esta ciudad, con una superficie total de 11,396.36 metros, derechos que adquirí mediante compraventa verbal que celebre en esta ciudad el día 29 de enero de**

2004, con el SR. FELIX BECERRA RAMOS, por el precio total de \$8,000.00 dólares moneda americana US.C. **PRIMERO.- Manifiesto que el lote de terreno que se pretende usucapir si se encuentra inmerso dentro de un predio mayor que corresponde a la partida registral número 126425, folio real 892607 lote 30,31, con superficie total de 11,396.32 metros cuadrados, a nombre del Sr. [REDACTED], el cual se encuentra en el extremo sur de dicho predio y supuestamente le correspondía la superficie de 642,61 metros cuadrados y que era la última parte del terreno o predio mayor que indica la partida registral antes señalada y que se corrobora con el levantamiento topográfico del inmueble descrito y el certificado que se encuentran agregados en autos. SEGUNDO.- Resulta que el predio referido en el punto anterior de superficie de 642.81 m2, está dividido y le corresponden dos partidas registrales diferentes, dividido en dos superficies una de 411.96 m2 inmersa en el predio mayor dentro de la partida registral número 126426, folio real 892607 lote 30,31, con superficie total de 11,396.32 metros cuadrados, sin construcciones a nombre del Sr. [REDACTED] y la otra superficie de 230.85 m2, se encuentra dentro del predio mayor identificado como lote número 1 de la manzana 952 de la colonia los laureles con clave catastral LU-952-001 CON SUPERFICIE DE 12,405.95 a favor de MARIA LUISA VILLA VIUDA DE VALLEJO, sin embargo el Sr. JOSE ROBERTO RIVERON ALBA, inicio juicio de elevación a escritura ante el juzgado séptimo de lo civil de esta ciudad bajo expediente número 1133/2007, dictándose sentencia definitiva ordenándose la elevación a escritura la compraventa celebrada entre actor y demandada en el citado juicio del cual no se encuentra nada inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Esta Ciudad, encontrándose registrado ante esa autoridad el inmueble a nombre de inmobiliaria el Monumento S.A. de C.V., según el certificado de inscripción que adjunto a este escrito, en el cual se encuentra situada la fracción de terreno de 230.65 m2. **TERCERO.- me permito aclarar y puntualizar la Prestación a).- de mi escrito inicial de demanda, para quedar como sigue:** Que por sentencia firme se declare a favor del suscrito, como legítimo propietario respecto del LOTE DE TERRENO QUE SE UBICA AVENIDA LOS LAURELES A UN COSTADO DE LA RAMPA ANEXA "LOS LAURELES" CON UNA SUPERFICIE DE 411.96 M2, se encuentra dentro del predio mayor en la partida registral número 126425, folio real 892607 lote 30,31, con superficie total de 11,396.32 metros cuadrados, a nombre del Sr. [REDACTED], en la Delegación Municipal de Playas de Tijuana, en esta ciudad, en virtud de haber operado a mi favor la figura jurídica de la prescripción positiva,**

por medio de la Usucapión por el mero transcurso del tiempo legal, en razón de que la posesión que he disfrutado con respecto del citado inmueble: ha sido por más de cinco años, de buena fe, en forma pacífica, pública, continua y en concepto de dueño. Permitiéndome adjuntar el plano relativo al levantamiento topográfico del lote de terreno con superficie de 411.96 m² con las medidas y colindancias que a continuación describo:...Para corroborar lo antes manifestado me permito agregar a este escrito, el dictamen pericial elaborado y suscrito por el arquitecto Osvaldo Lizardo Robledo, al que se adjunta también certificado de inscripción respecto al inmueble resto de la fracción L-1, con superficie de 230.85 m², certificación de datos expedida por la C. Directora de Catastro Municipal del XXV Ayuntamiento de Tijuana, así como el levantamiento topográfico del terreno antes descrito con la superficie medidas y colindancias del terreno que se pretende usucapir a favor del suscrito."; por lo que a dicho escrito le recayó el auto de fecha ocho de septiembre de dos mil veinticinco, en el que se le tuvo a la actora dando cumplimiento a lo prevenido en proveído del día uno de julio de dos mil veinticinco y; dado que exhibió como anexo al escrito número 18,408 un diverso dictamen pericial elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLED0, el mismo se ratificó ante éste Juzgado el día treinta de septiembre de dos mil veinticinco, así que en el auto de fecha dos de octubre de dos mil veinticinco se dio vista a las partes con dicho dictamen, a fin de que dentro del término de tres días expresaran lo que a sus derechos conviniera. Enseguida, en acuerdo que data del quince de octubre de dos mil veinticinco, se le tuvo al actor desahogando en tiempo y forma la vista ordenada en el auto del día dos de octubre de dos mil veinticinco, y al efecto conformándose con el dictamen pericial para todos los efectos legales a que hubiera lugar. No obstante a lo anterior, el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLED0 presentó otro dictamen pericial bajo registro local número 24,340 de fecha doce de diciembre de dos mil veinticinco, mismo que ratificó ante ésta autoridad el día veinte de enero de dos mil veintiséis, en la cual dicho perito reconoció

como suya la firma que calza el dictamen bajo registro local número 24,340, por haber sido estampada de su puño y letra y ser la que utiliza en todos sus asuntos, tanto públicos como privados; asimismo, manifestó las siguientes aclaraciones a dicho dictamen pericial a fin de que formen parte del mismo, siendo las siguientes: *"Después de haber hecho un nuevo análisis respecto al primer peritaje presentado como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, obrante en autos, y donde catastro menciona que la Fracción en cuestión esta dentro del LOTE 31 debido al plano presentado por mí ante Catastro, después de eso se hizo un nuevo estudio técnico documental donde se pudo determinar la nueva ubicación del LOTE 31, ya que no cuenta con sus coordenadas geográficas solo con medidas y colindancias generales y, debido al polígono mayor que se identificó plenamente con sus medidas y coordenadas, fue como pudimos ubicar la ubicación exacta del LOTE 31 con la superficie de 5,925.64 metros cuadrados, que es motivo del embargo y fue así como me di cuenta que el presente predio en litigio quedó fuera de la superficie embargada que fue de 5,925.64 metros cuadrados respecto del LOTE 31, es decir, la superficie de 411.96 metros cuadrados, correspondiente a la fracción del LOTE 1 con clave catastral LU-000-091 materia de la litis, sí está dentro del LOTE 31, pero fuera de la superficie que fue embargada"*; para todos los efectos legales a que hubiera lugar. Posteriormente, en el auto de fecha veinte de enero de dos mil veintiséis, con el dictamen referido y con las aclaraciones efectuadas al mismo, se otorgó vista a las partes a fin de que dentro del término de tres días manifestaran lo que a sus derechos conviniera, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; enseguida, en el proveído del día tres de febrero de dos mil veintiséis se le tuvo al accionante expresando su conformidad con el avalúo rendido por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO para todos los efectos legales a que hubiera lugar y; finalmente en el auto que antecede por así corresponder al estado procesal de autos, se citó el asunto que nos ocupa para dictar la sentencia definitiva que hoy nos ocupa.

Sentado lo anterior, y retomando la idea central, tenemos

que **no hay identidad entre el inmueble que pretende usucapir el actor, con el que ampara el certificado de inscripción;** sin embargo, obra en autos una certificación de datos expedida por la C. DIRECTORA DE CATASTRO MUNICIPAL DEL XXV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, B.C. (exhibida como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, en la cual se hace constar lo siguiente: **"...que la Fracción de terreno que muestra el plano NO OFICIAL como Fracc. L-1, manzana 000 (950), con superficie de 411.96 m², elaborado bajo la responsabilidad del C. Arq. Osvaldo Lizardo Robledo, de acuerdo a su ubicación forma parte de un predio identificado como lote 31 Fracción de la manzana 000 de la colonia Los Laureles de esta ciudad identificado catastralmente con la clave LU-000-091, a nombre de JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, En el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad se encuentra dentro del predio mayor denominado como lote 30, 31, colonia Los Laureles. Playas de Tijuana, superficie 11396.36 m², a nombre de [REDACTED] [REDACTED], bajo la Partida 126426, Tomo 694, Sección Civil de fecha 20 de Enero de 1994..."; instrumental que con fundamento en el artículo 404 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le concede valor probatorio pleno. Así también, el activo procesal exhibió un dictamen pericial elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO (que fue exhibido como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco y ratificado ante la presencia judicial el día treinta de septiembre de dos mil veinticinco), en el cual en lo medular asentó lo siguiente: **"El bien inmueble identificado como con Lote 91 (Fracción del Lote No. 1, de la Manzana No. 952 (000) de la colonia LOS LAURELES, se encuentra solo una fracción de terreno dentro los Lotes No. 30 y 31 de la Manzana 000, de la colonia Los Laureles, que más adelante mostraré y especificaré las medidas y colindancias y superficie de la fracción que queda inmersa en dichos lotes, como los menciona dentro del Juicio 1674/1998 del juzgado quinto de lo civil de demanda de embargo la cual fue rechazada por el registro publico de la propiedad y del comercio por el licenciado Ricardo Magaña Mosqueda, donde especifica que no es procedente la inscripción de la presente acta de embargo en virtud de que los lotes 30 y 31 de la Manzana 000 de la colonia los Laureles ya fue subdividida y anexa copia de la subdivisión y que****

además una de las fracciones ya fue vendida....**FRACCION DEL LOTE No. 91 (FRACC. L-1) QUE SE ENCUENTRA DENTRO DEL LOTE No. 31 CON UNA SUPERFICIE DE 411.96 M2. OBJETO DE ESTA PERICIAL LA CUAL ES LA SUPERFICIE QUE SE PRETENDE USUCAPIR DEL POLIGONO MAYOR IDENTIFICADO COMO LOTE No. 31 DE LA MZA. 000, DE LA COLONIA LOS LAURELES DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, B.C.** Por lo tanto, el Juicio 1674/1998 del juzgado quinto de lo civil de demanda de embargo respecto a Los Lotes No. 30 y 31 de la Manzana 000 de la colonia Los Laureles, Solo incluye esta fracción del Lote No. 91 (fracción L-1) por estar dentro de la superficie de la inscripción preventiva de demanda de embargo, ya que como se demuestra que el resto del Lote No. 91 (fracción L-1) con superficie de 230.85 m2. está dentro el predio Mayor Lote No. 1 de la Manzana No. 952 de la Colonia los Laureles. Anexo croquis del Lote No. 1 de la Manzana No. 952 de la Colonia Los Laureles, ubicando el Lote No. 91 (Fracción L-1) objeto de esta pericial, también indicando los Lotes No. 30 y 31 de la Manzana 000 de la Colonia Los Laureles...Esta fracción del Lote No. 91 (Fracc. L-1) con una superficie de 230.85 m2. Se encuentra dentro del predio mayor identificado como Lote No. 1 de la Manzana 952 de la Colonia Los Laureles con Clave Catastral LU-952-001 con una superficie de 12,405.95 m2. A favor de JOSE ROBERTO RIVERON ALBA, el cual no se encuentra inscrito en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio, pero cuenta con una Escritura Pública de la Notaria No. 17, con numero de instrumento 15,817, Volumen No. 187, de fecha 28 de Enero del 2009. Como se muestra en la siguiente imagen...tomando como base la documentación aportada por el solicitante, la existenteen (sic) la dependencia pública Dirección de Catastro Municipal, Registro Público de la Propiedad y del Comercio y la respectiva inspección física en el inmueble materia de esta pericial, esto último en compañía de una brigada en topografía que me auxilia para tal fin y que se compone de cadeneros, topógrafos, sobrestantes, quienes a su vez se ven auxiliados de equipo de ingeniería especializado en MEDICIÓN Y UBICACIÓN DE PREDIOS tales como ESTACIÓN TOTAL CON COORDENADAS UTM, es que con precisión y de forma categórica me permito a afirmar mi estudio, el cual a mi leal saber y entender dichas afirmaciones son atinadas puesto que para su obtención reitero fue motivo de un estudio total documental, físico y técnico sobre todo lo que se relaciona con Lote 91 Fracción L-1, de la Manzana No. 000 (952) de la Colonia Los Laureles del Municipio de Tijuana, Baja California. Siendo el motivo de esta pericial solo una fracción de terreno identificada como: Fracción del Lote 91 (Fracc. L-1) con superficie de 411.96 m2."; asimismo, obra en autos un dictamen pericial elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO, bajo registro local número 24,340 de fecha doce de diciembre de dos mil veinticinco (que fue debidamente ratificado ante la presencia judicial el día veinte de enero

de dos mil veintiséis), en el que hizo constar lo siguiente: **"En complemento al peritaje presentado con antelación dentro del expediente en que se actúa, a manera de aclaración. Sobre la superficie embargada 5,925.64 m2. dentro el expediente 1674/1998 de una porción del Lote No. 31 y donde la fracción del Lote No. 91 (Fracc. L-1) con Superficie de 411.96 m2. Se encuentra fuera del Lote No. 31 motivo de embargo, con las siguientes medidas y superficie: NORTE: 53.62 mts. con salida del Cañón Laureles, 58.02 mts. con salida del Cañón Laureles; SUR: 49.75 mts. con Canal, 103.50 mts. con Canal; ESTE: 72.00 mts. con Talud; OESTE: 38.40 mts. con salida del Cañón Laureles, SUPERFICIE: 5,925.64 metros cuadrados..."**. Empero, de un análisis a las constancias que fueron remitidas por la C. Juez Quinto de lo Civil de ésta ciudad, mediante el oficio 8353/2024 bajo registro local número 31,917 recibido en fecha doce de diciembre de dos mil veinticuatro, relativo a las copias certificadas del expediente número 1674/1998, alusivo al juicio EJECUTIVO MERCANTIL, promovido por JUANA ZAMORA AVILÉS, en contra de [REDACTED], se advierten -entre otras- las siguientes actuaciones: Requerimiento de pago, emplazamiento y embargo, de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, en donde se embargó -entre otros- el LOTE DE TERRENO NÚMERO 30 Y 31 DE LA MANZANA 000 DE LA COLONIA LOS LAURELES, CON UNA SUPERFICIE DE 11,396.39 METROS CUADRADOS; escrito de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y nueve, mediante el cual la parte actora presentó un reporte de improcedencia expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, en el que se asentó que no fue procedente la inscripción del embargo, en virtud de que los LOTES 30 Y 31 MANZANA 000 DE LA COLONIA LOS LAURELES DE ÉSTA CIUDAD, FUE SUBDIVIDIDO y que una de las fracciones fue vendida; escrito de fecha veinte de agosto de mil novecientos noventa y nueve, presentado por la parte actora; proveído del día veinticuatro de agosto de mil novecientos noventa y nueve, en el que se le tuvo al actor desistiéndose en su perjuicio del embargo trabado en autos en la diligencia de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, lo anterior para todos los efectos legales a que hubiera lugar; diligencia de embargo que tuvo lugar el día catorce de octubre de

mil novecientos noventa y nueve, en la cual se señaló como embargo el LOTE DE TERRENO NÚMERO 31 DE LA MANZANA 000 DE LA COLONIA LOS LAURELES, inscrito bajo partida número 126426 a fojas 421, Tomo 694, Sección Civil de fecha 20 de enero de 1994; acta de embargo expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, que quedó inscrito bajo la partida 5199135 Sección Civil de fecha 07 de diciembre de 1999; un avalúo presentado por el perito designado por la parte actora Ingeniero RAFAEL ULISES MORALES ROBLES, en el que se asentó que el inmueble valuado (el embargado) cuenta con una superficie de 5,925.64 metros cuadrados; un avalúo presentado por el perito designado en rebeldía de la parte demandada Arquitecto JULIO RENATO JARAMILLO GARCÍA, en el que se asentó que el inmueble valuado (el embargado) cuenta con una superficie de 5,925.64 metros cuadrados y; audiencia de remate en primera almoneda llevada a cabo en fecha veintisiete de septiembre de dos mil uno, en la cual se adjudicó el bien inmueble consistente en el LOTE NÚMERO 31 MANZANA 000, FRACCIONAMIENTO LOS LAURELES DE ÉSTA CIUDAD, a favor de la actora JUANA ZAMORA AVILÉS; auto de fecha diecisiete de octubre de dos mil uno referente a la aprobación del remate y; proveído del día cinco de noviembre de dos mil uno, en el que quedó firme el auto aprobatorio del remate. Instrumental pública que al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud, se tiene por legítima y eficaz, por ende, 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 quedaran 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.

En vista de lo que antecede, el día veinte de enero de dos mil veintiséis, fecha en que el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO compareció ante éste Juzgado a ratificar el contenido y firma del dictamen pericial bajo registro local número 24,340, de fecha doce de diciembre de dos mil veinticinco, el mismo manifestó las siguientes aclaraciones a dicho dictamen pericial, con la finalidad de que formaran parte del mismo, siendo las siguientes: ***"Después de haber hecho un nuevo análisis respecto al primer peritaje presentado como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, obrante en autos, y donde catastro menciona que la Fracción en cuestión esta dentro del LOTE 31 debido al plano presentado por mí ante Catastro, después de eso se hizo un nuevo estudio técnico documental donde se pudo determinar la nueva ubicación del LOTE 31, ya que no cuenta con sus coordenadas geográficas solo con medidas y colindancias generales y, debido al polígono mayor que se identificó plenamente con sus medidas y coordenadas, fue como pudimos ubicar la ubicación exacta del LOTE 31 con la superficie de 5,925.64 metros cuadrados, que es motivo del embargo y fue así como me di cuenta que el presente predio en litigio quedó fuera de la superficie embargada que fue de 5,925.64 metros cuadrados respecto del LOTE 31, es decir, la superficie de 411.96 metros cuadrados, correspondiente a la fracción del LOTE 1 con clave catastral LU-000-091 materia de la litis, sí está***

dentro del LOTE 31, pero fuera de la superficie que fue embargada."

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción, se concluye que **se ha acreditado que la fracción de terreno con superficie de 411.96 metros cuadrados**, según Catastro Municipal, de acuerdo a su ubicación forma parte de un predio identificado como LOTE 31 FRACCIÓN DE LA MANZANA 000 DE LA COLONIA LOS LAURELES DE ÉSTA CIUDAD, catastralmente con la clave LU-000-091, el cual se encuentra inmerso dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia que aparece inscrito a nombre del codemandado [REDACTED], en la Oficina Registradora Local, fracción que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el levantamiento topográfico (exhibido como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco) obrante en autos.

Sin que pase desapercibido para el suscrito Juez, que si bien es cierto, el LOTE 31 FRACCIÓN DE LA MANZANA 000 DE LA COLONIA LOS LAURELES DE ÉSTA CIUDAD, con la superficie de 5,925.64 metros cuadrados, fue motivo de embargo dentro del juicio EJECUTIVO MERCANTIL, promovido por JUANA ZAMORA AVILÉS, en contra de [REDACTED], radicado ante el H. Juzgado Quinto de lo Civil de ésta ciudad, bajo el expediente número 1674/1998; sin embargo, de acuerdo al dictamen bajo registro local número 24,340 de fecha doce de diciembre de dos mil veinticinco (ratificado el día veinte de enero de dos mil veintiséis), presentado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO, con relación a las aclaraciones realizadas a dicho dictamen pericial efectuadas por el perito en mención, el inmueble materia de la litis quedó fuera de la superficie embargada que fue de 5,925.64 metros cuadrados, respecto del referido LOTE 31, es decir, la superficie de 411.96 metros cuadrados que es materia del presente juicio, sí está dentro del

LOTE 31, pero fuera de la superficie que fue embargada, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.

En la inteligencia de que en la certificación de datos catastral (exhibida como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco), **no se acredita** que la fracción de terreno materia de este juicio, se identifique como **"FRACCIÓN DE TERRENO L-1 MANZANA 000 (950), LOTE DE TERRENO QUE SE UBICA EN AVENIDA LOS LAURELES A UN COSTADO DE LA RAMPA ANEXA "LOS LAURELES";** 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 Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLED, **la fracción de terreno materia de la litis con superficie de 411.96 metros cuadrados,** según Catastro Municipal, de acuerdo a su ubicación forma parte de un predio identificado como LOTE 31 FRACCIÓN DE LA MANZANA 000 DE LA COLONIA LOS LAURELES DE ÉSTA CIUDAD, catastralmente con la clave LU-000-091, y que se encuentra inmerso 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 UNA SUPERFICIE DE 411.96 METROS CUADRADOS,** y que se encuentra inmersa según Catastro Municipal, de acuerdo a su ubicación forma parte de un predio identificado como LOTE 31 FRACCIÓN DE LA MANZANA 000 DE LA COLONIA LOS LAURELES DE ÉSTA CIUDAD, catastralmente con la clave LU-000-091, e inmerso en el multicitado predio mayor que ampara la Oficina Registradora Local. Lo anterior, en virtud que el accionante 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 Tlecuitl 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 propietario 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 el activo procesal 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, tenemos que el mismo en su escrito inicial de demanda hecho "1", y en el escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, narró lo siguiente:

“Que actualmente y desde el año 2004, me encuentro en posesión de una fracción de terreno con una superficie 642.81m2, ubicado dentro del predio mayor conocido como lote 30, 31 manzana: Colonia Los Laureles de la Delegación Municipal Playas de Tijuana en esta ciudad, con una superficie total de 11,396.36 metros, **derechos que adquirí mediante compra-venta verbal que celebre en esta ciudad el día 29 de enero de 2004, con el SR. [REDACTED]**, por el precio total de \$8,000.00 dólares moneda americana US.C. entregándole en ese momento la cantidad de \$4,000.00 dólares moneda americana US.C., ante la presencia de los testigos dignos de fe, de nombres: CONCEPCIÓN LUNA ANGULO y ANGEL LOPEZ LOZOYA, **manifestándome el vendedor que una vez que terminara de pagar el total me entregaría el contrato de compraventa, como lo hice hasta el día 20 de septiembre de 2007, también ante la presencia de los testigos mencionados, entregándome el vendedor**

el contrato que adjunto a esta demanda, documento que al leerlo no tenía escrito el precio del terreno por el cual le había pagado la totalidad, manifestándome el vendedor que no había problema que después me daría un contrato corregido, el cual nunca me entrego.

Como antecedente a la aclaración solicitada debo manifestar que, en mi escrito inicial de demanda en el capítulo de hechos, específicamente en el hecho 1.- manifesté que actualmente y desde el año 2004, me encuentro en posesión de una fracción de terreno con una superficie 642.81m2, ubicado dentro del predio mayor conocido como lote 30, 31 manzana: Colonia Los Laureles de la Delegación Municipal Playas de Tijuana en esta ciudad, con una superficie total de 11,396.36 metros, derechos que adquirí mediante compraventa verbal que celebre en esta ciudad el día 29 de enero de 2004, con el SR. FELIX BECERRA RAMOS, por el precio total de \$8,000.00 dólares moneda americana US.C.

PRIMERO. Manifiesto que **el lote de terreno que se pretende usucapir si se encuentra inmerso dentro de un predio mayor que corresponde a la partida registral número 126425, folio real 892607 lote 30,31, con superficie total de 11,396.32 metros cuadrados, a nombre del Sr. [REDACTED], el cual se encuentra en el extremo sur de dicho predio y supuestamente le correspondía la superficie de 642,61 metros cuadrados y que era la última parte del terreno o predio mayor que indica la partida registral antes señalada y que se corrobora con el levantamiento topográfico del inmueble descrito y el certificado que se encuentran agregados en autos.**

SEGUNDO. **resulta que el predio referido en el punto anterior de superficie de 642.81 m2, está dividido y le corresponden dos partidas registrales diferentes, dividido en dos superficies una de 411.96 m2 inmersa en el predio mayor dentro de la partida registral número 126426, folio real 892607 lote 30,31, con superficie total de 11,396.32 metros cuadrados, sin construcciones a nombre del Sr. [REDACTED] y la otra superficie de 230.85 m2, se encuentra dentro del predio mayor identificado como lote número 1 de la manzana 952 de la colonia los laureles con clave catastral LU-952-001 CON SUPERFICIE DE 12,405.95 a favor de MARIA LUISA VILLA VIUDA DE VALLEJO, sin embargo el Sr. JOSE ROBERTO RIVERON ALBA, inicio**

juicio de elevación a escritura ante el juzgado séptimo de lo civil de esta ciudad bajo expediente número 1133/2007, dictándose sentencia definitiva ordenándose la elevación a escritura la compraventa celebrada entre actor y demandada en el citado juicio del cual no se encuentra nada inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Esta Ciudad, encontrándose registrado ante esa autoridad el inmueble a nombre de inmobiliaria el Monumento S.A. de C.V., según el certificado de inscripción que adjunto a este escrito, en el cual se encuentra situada la fracción de terreno de 230.65 m2.

TERCERO. **me permito aclarar** y puntualizar la Prestación a).- de mi escrito inicial de demanda, para quedar como sigue: **Que por sentencia firme se declare a favor del suscrito, como legítimo propietario respecto del lote de terreno que se ubica avenida Los Laureles a un costado de la rampa anexa "Los Laureles" con una superficie de 411.96 m2, se encuentra dentro del predio mayor en la partida registral número 126425, folio real 892607 lote 30,31, con superficie total de 11,396.32 metros cuadrados, a nombre del Sr. [REDACTED], en la Delegación Municipal de Playas de Tijuana, en esta ciudad, en virtud de haber operado a mi favor la figura jurídica de la prescripción positiva, por medio de la Usucapión por el mero transcurso del tiempo legal, en razón de que la posesión que he disfrutado con respecto del citado inmueble: ha sido por más de cinco años, de buena fe, en forma pacífica, pública, continua y en concepto de dueño. Permitiéndome adjuntar el plano relativo al levantamiento topográfico del lote de terreno con superficie de 411.96 m2 con las medidas y colindancias que a continuación describo...".**

De lo anterior se advierte que el accionante hace consistir la causa generadora de su posesión, en un **CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL**, celebrado en fecha **VEINTINUEVE de ENERO de DOS MIL CUATRO**, por un parte [REDACTED], como "el vendedor", y por otra parte [REDACTED] como "el comprador", respecto al bien inmueble materia de la litis siendo objeto de dicho contrato la superficie de 642.81

metros cuadrados. Sin embargo, como se ha dicho en líneas precedentes, mediante el escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, el actor aclaró que la superficie que únicamente pretende usucapir es de 411.96 metros cuadrados. Así pues, en relación al contrato en mención se han emitido tesis y jurisprudencia en el sentido de que en tal hipotético se debe acreditar la celebración del contrato de compraventa mediante prueba testimonial, citándose al efecto las mismas:

Registro digital: 269234

Instancia: Tercera Sala

Sexta Época

Materias(s): Civil

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*. Volumen CXXXIII, Cuarta Parte, página 55

Tipo: **Aislada**

COMRAVENTA, PRUEBA DEL CONTRATO DE, MEDIANTE PRUEBA TESTIMONIAL, PARA DEMOSTRAR LA POSESION EN CONCEPTO DE DUEÑO.

Para demostrar la celebración de un contrato de compraventa mediante prueba testimonial, es necesario que los declarantes manifiesten, no sólo que presenciaron la celebración de la compraventa y que esta ocurrió en un lugar y una fecha determinados, sino también, los hechos que apreciaron por los sentidos y que fueron determinantes para estimar si realmente hubo o no compraventa, tales como los que se refieren al acuerdo de voluntades de las partes, tendiente a contraer, una, la obligación de transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y la otra, a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, que son los elementos de existencia de la compraventa. Solo así esta el juzgador en aptitud de resolver si se satisfizo el requisito señalado, o sea, la posesión en concepto de dueño. No se trata, pues, de que quien pretende prescribir deba presentar un título documento, perfecto desde el punto de vista formal, sino de que demuestre la causa generadora de su posesión, a fin de que el Juez pueda decidir si esa causa determina la posesión en concepto de dueño, y, a la vez, si ha sido de buena o de mala fe.

Amparo directo 6449/67. María Luisa García López. 10 de julio de 1968. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Registro digital: 188142

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

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

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*. Tomo XIV, Diciembre de 2001, página 1581

Tipo: **Jurisprudencia**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la

posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "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.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz. Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera. Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos. Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Notas:

La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271.

Por ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 26/2003-PS en que participó el presente criterio, en virtud de que el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, previamente a la denuncia de contradicción de tesis, se apartó del criterio divergente y adoptó uno nuevo coincidente con el Tercer Tribunal Colegiado de la misma materia y circuito.

Registro digital: 164273

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: IV.3o.C.40 C

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

Tipo: **Aislada**

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

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

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

Y con la finalidad de justificar la causa generadora de la posesión que ostenta la parte actora, cualidad que la ley exige para que prospere la usucapión, ofreció la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los CC. **CONCEPCIÓN LUNA ANGULO** y **ÁNGEL LÓPEZ LOZOLLA**, desahogada en audiencia de ley celebrada el día veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, la cual alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón fundada de su dicho, ya que en cuanto al primero de los elementos de la acción, la primer testigo de nombre **CONCEPCIÓN LUNA ANGULO**, dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] [REDACTED], EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO Y PORQUE LOS CONOCE. Se califica de legal. Contesta.- Si lo conozco de toda la vida porque soy la mamá de el.

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LOS SEÑORES FELIX BECERRA RAMOS Y JOSE FRANCISCO SALGADO GONZALEZ. Se califica de legal. Contesta.- Si los conozco al señor BECERRA RAMOS porque fue el que vendió el terreno a mi hijo y ahí en el terreno que le vendió, se hizo un contrato de compraventa y el señor JOSE FRANCISCO lo conocí porque fue el que hizo la rampa de salida de los Laureles que conecta con la escénica pero no lo conozco y el decía que es el dueño de los terrenos de los Laureles.

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, HAYA ADQUIRIDO UN LOTE DE TERRENO EN ESTA CIUDAD. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE CLAVE CATASTRAL, ES EL PREDIO QUE MENCIONA EN LA PREGUNTA ANTERIOR. Se califica de legal. Contesta.- Si es LU-000-91.

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUE EL PREDIO QUE ADQUIRIÓ EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, ES EL QUE SE IDENTIFICA COMO LOTE FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 642.81 MTS², QUE ESTÁ DENTRO DEL PREDIO MAYOR CONOCIDO COMO LOTE 30, 31 MANZANA COLONIA LOS LAURELES DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL PLAYAS DE TIJUANA. DEL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA SEXTA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, ESTÁ EN POSESIÓN FÍSICA DEL PREDIO QUE

SE IDENTIFICA COMO LOTE FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 642.81 MTS2, QUE ESTÁ DENTRO DEL PREDIO MAYOR CONOCIDO COMO LOTE 30, 31 MANZANA COLONIA LOS LAURELES DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL PLAYAS DE TIJUANA. DEL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA SEPTIMA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE QUE SE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA ANTERIOR, COMO LO ADQUIRIÓ EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA. Se califica de legal. Contesta.- Si, fue por medio de un contrato de compraventa verbal con el señor FELIX BECERRA RAMOS.

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN DONDE SE CELEBRO EL CONTRATO QUE MENCIONA EN SU RESPUESTA ANTERIOR. Se califica de legal. Contesta.- Fue en el mismo terreno que fue el primer pago inicial de \$4,000.00 (CUATRO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA), fue el veintinueve de enero del dos mil cuatro y lo se porque yo estaba con el y actualmente vivo con el en el terreno.

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL PRECIO TOTAL DE LA OPERACIÓN DE COMPRA Y VENTA DEL TERRENO CELEBRADA ENTRE LOS SEÑORES JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA Y FELIZ BECERRA RAMOS. Se califica de legal. Contesta.- Si fue de \$8,000.00 (OCHO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA) y el pago final se hizo el veinte de noviembre del año dos mil siete.

A LA DECIMA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE QUE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA NÚMERO 6, EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, LO TIENEN EN POSESIÓN DESDE EL AÑO DE 2004, EN FORMA PÚBLICA, CONTINUA, PACÍFICA Y EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta, publica porque esta a la vista de todos, continua porque siempre ha estado ahí, pacífica porque nadie los ha molestado y en concepto de propietario porque el compro y tuvo su contrato de compraventa con el señor FELIX BECERRA RAMOS.

A LA DECIMA PRIMERA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE QUE DESCRIBIÓ EN PREGUNTAS ANTERIORES, EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, HAYA SIDO DESPOSEÍDO O PERTURBADO DE SU POSESIÓN POR ALGUNA PERSONA U ORDEN DE AUTORIDAD HASTA LA FECHA. Se califica de legal. Contesta.- No nunca.

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Lo se porque yo estuve presente cuando se hicieron los dos pagos y se hizo el contrato y porque soy la mamá de el y vivimos en el mismo terreno."

Por lo que se refiere al segundo de los testigos, el de nombre **ÁNGEL LÓPEZ LOZOLLA**, tenemos que al mismo interrogatorio contestó como sigue:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR ██████████

██████████, EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO Y PORQUE LOS CONOCE. Se califica de legal. Contesta.- Si lo conozco porque es mi vecino y lo conozco desde hace veinte años.

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LOS SEÑORES FELIX BECERRA RAMOS Y JOSE FRANCISCO SALGADO GONZALEZ. Se califica de legal. Contesta.- Al señor FELIX BECERRA RAMOS si lo conozco pero al señor BELTRAL LUNA no lo conozco.

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, HAYA ADQUIRIDO UN LOTE DE TERRENO EN ESTA CIUDAD. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE CLAVE CATASTRAL, ES EL PREDIO QUE MENCIONA EN LA PREGUNTA ANTERIOR. Se califica de legal. Contesta.- Si es LU-000-91.

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUE EL PREDIO QUE ADQUIRIÓ EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, ES EL QUE SE IDENTIFICA COMO LOTE FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 642.81 MTS2, QUE ESTÁ DENTRO DEL PREDIO MAYOR CONOCIDO COMO LOTE 30, 31 MANZANA COLONIA LOS LAURELES DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL PLAYAS DE TIJUANA. DEL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA SEXTA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, ESTÁ EN POSESIÓN FÍSICA DEL PREDIO QUE SE IDENTIFICA COMO LOTE FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 642.81 MTS2, QUE ESTÁ DENTRO DEL PREDIO MAYOR CONOCIDO COMO LOTE 30, 31 MANZANA COLONIA LOS LAURELES DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL PLAYAS DE TIJUANA. DEL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA SEPTIMA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE QUE SE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA ANTERIOR, COMO LO ADQUIRIÓ EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA. Se califica de legal. Contesta.- Si, fue por un contrato verbal celebrado el veintinueve de enero del año dos mil cuatro y lo celebro con el señor FELIX BECERRA RAMOS.

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN DONDE SE CELEBRO EL CONTRATO QUE MENCIONA EN SU RESPUESTA ANTERIOR. Se califica de legal. Contesta.- Fue en el mismo terreno que adquirió que fue el primer pago inicial de \$4,000.00 (CUATRO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA), fue el veintinueve de enero del dos mil cuatro y lo se porque yo estaba con el y actualmente vivo con el en el terreno.

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL PRECIO TOTAL DE LA OPERACIÓN DE COMPRA Y VENTA DEL TERRENO CELEBRADA ENTRE LOS SEÑORES JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA Y FELIX BECERRA RAMOS. Se califica de legal. Contesta.- Si fue de \$8,000.00 (OCHO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA) y el pago final se hizo el veinte de septiembre del año dos mil siete y fue de \$4,000.00 (CUATRO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA).

A LA DECIMA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE

QUE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA NÚMERO 6, EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, LO TIENEN EN POSESIÓN DESDE EL AÑO DE 2004, EN FORMA PÚBLICA, CONTINUA, PACÍFICA Y EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta, publica porque esta a la luz y no se esconde de nadie, continua porque siempre ha estado ahí, pacífica porque no se mete con nadie y en concepto de propietario porque adquirió el terreno y yo estuve de testigo.

A LA DECIMA PRIMERA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE QUE DESCRIBIÓ EN PREGUNTAS ANTERIORES, EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, HAYA SIDO DESPOSEÍDO O PERTURBADO DE SU POSESIÓN POR ALGUNA PERSONA U ORDEN DE AUTORIDAD HASTA LA FECHA. Se califica de legal. Contesta.- No nunca.

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Lo se porque es mi vecino y estuve presente cuando adquirió el terreno."

Dando ambos testigos razón de su dicho, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata de tal modo que los testigos declararon por separado que conocen a la parte actora [REDACTED]; que conocen al codemandado [REDACTED]; que el accionante adquirió la fracción de terreno materia de la litis, mediante un contrato verbal de compraventa celebrado con [REDACTED] el día veintinueve de enero de dos mil cuatro; que el activo procesal celebró dicho contrato en el mismo terreno, el día veintinueve de enero de dos mil cuatro, efectuando como pago inicial la cantidad de cuatro mil dólares y; que el precio total por la operación de compraventa fue de ocho mil dólares, mismo pago que liquidó el actor en fecha veinte de noviembre de dos mil siete. En virtud de ello, es que los testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir si se celebró el contrato de compraventa verbal a que hace alusión el activo procesal 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 de lo dispuesto por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la causa generadora de la posesión.

Así también, el accionante expresó en el escrito inicial de demanda hecho "1", lo siguiente:

"...manifestándome el vendedor que una vez que terminara de pagar el total me entregaría el contrato de compraventa, como lo hice hasta el día 20 de septiembre de 2007, también ante la presencia de los testigos mencionados, entregándome el vendedor el contrato que adjunto a esta demanda, documento que al leerlo no tenía escrito el precio del terreno por el cual le había pagado la totalidad, manifestándome el vendedor que no había problema que después me daría un contrato corregido, el cual nunca me entregó...".

Por lo que a fin de acreditar lo anterior, el activo procesal exhibió como anexo al escrito inicial de demanda, el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA de fecha VEINTE de SEPTIEMBRE de DOS MIL SIETE, celebrado por una parte [REDACTED] como "el vendedor", y por otra parte [REDACTED] como "el comprador", siendo objeto de dicho contrato la superficie de 642.81 metros cuadrados, respecto al bien inmueble materia del presente juicio; empero, se reitera que mediante el escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, el actor aclaró que la superficie que únicamente pretende usucapir es de 411.96 metros cuadrados. 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.**

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 reconvencción.

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

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

Por ende, dicho silencio de los demandados [REDACTED] y [REDACTED], al no haber contestado los hechos narrados por el actor, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus efectos -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 guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se les enteró formalmente para contradecirlo, 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, **acreditándose así 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 el activo procesal haya disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario**, en ese sentido, el actor expone en el escrito inicial de demanda hecho "1", lo siguiente:

"Estos hechos les constan a testigos mencionados a los que presentare ante ese H. juzgado en la fecha y hora que se señale para la recepción de su testimonio, para acreditar lo manifestado en este hecho. Siendo así, que a partir de ese momento entre en posesión jurídica y material del referido predio, procediendo a cercarlo y realizar las mejoras necesarias para hacer habitable la casita que ahí se encontraba, posteriormente introduciendo los servicios públicos a mi costa en la casa actualmente ocupo, demostrando plenamente con este hecho, que mi posesión ha sido siempre de buena fe, en forma pacífica, publica, continua y en concepto de dueño."

Y a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, el activo procesal exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS**, mencionadas en los Considerando IV y VI del presente fallo; así como las diversas **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** consistentes en el levantamiento topográfico elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDOS referente a la superficie de 642.813 metros cuadrados; una constancia catastral expedida por la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO CATASTRO MUNICIPAL DEL H. XXIV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, relativa a la superficie de 642.813 metros cuadrados; dictamen pericial elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDOS, exhibido como anexo al escrito número 2209 de fecha veintidós de enero de dos mil veinticinco y; un certificado de inscripción expedido por

Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, con relación a un diverso inmueble (no perteneciente al inmueble materia de la litis); asimismo, dentro del periodo de ofrecimiento de pruebas ofertó los siguientes medios de convicción: **LAS CONFESIONALES** a cargo de los pasivos procesales [REDACTED] y [REDACTED] y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. **CONCEPCIÓN LUNA ANGULO y ÁNGEL LÓPEZ LOZOLLA**. 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 alusivas en el presente Considerando de la resolución que nos ocupa, consistentes en el certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; dictamen pericial elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDOS (que fue exhibido como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco y ratificado ante la presencia judicial el día treinta de septiembre de dos mil veinticinco); certificación de datos expedida por la C. DIRECTORA DE CATASTRO MUNICIPAL DEL XXV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, B.C. (exhibida como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco); levantamiento topográfico elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDOS (exhibido como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco); dictamen pericial elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDOS bajo registro local número 24,340 de fecha doce de diciembre de dos mil veinticinco (que fue debidamente ratificado ante la presencia judicial el día veinte de enero de dos mil veintiséis); el contrato privado de compraventa de fecha veinte de septiembre de dos mil siete; levantamiento topográfico elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDOS referente a la superficie de 642.813 metros cuadrados; constancia catastral expedida por la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO CATASTRO MUNICIPAL DEL H. XXIV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, relativa a la superficie de 642.813 metros cuadrados;

dictamen pericial elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO, exhibido como anexo al escrito número 2209 de fecha veintidós de enero de dos mil veinticinco y; certificado de inscripción expedido por Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, con relación a un diverso inmueble (no perteneciente al inmueble materia de la litis), se reitera 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, por tanto, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención y; a los dictámenes periciales se les concede valor probatorio, en pleno ejercicio de la facultad discrecional que le confiere al Suscrito Juez el artículo 413 del Código en cita. LAS CONFESIONALES desahogadas dentro de la audiencia de ley celebrada en fecha veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, en la cual se le declaró por confesos a los demandados, de las posiciones que fueron calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de la misma y por esa razón resulta 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 les 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 dueña, 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 Época. Tomo V, Enero de 1997. Pág. 333. **Tesis de Jurisprudencia.**

Advirtiéndose de autos que la accionante ofreció la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los CC. **CONCEPCIÓN LUNA ANGULO** y **ÁNGEL LÓPEZ LOZOLLA**, desahogada en audiencia de ley celebrada en fecha veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que en cuanto al segundo de los elementos de la acción, la primer testigo de nombre **CONCEPCIÓN LUNA ANGULO**, dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED], EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO Y PORQUE LOS CONOCE. Se califica de legal. Contesta.- Si lo conozco de toda la vida porque soy la mamá de el.

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LOS SEÑORES FELIX BECERRA RAMOS Y JOSE FRANCISCO SALGADO GONZALEZ. Se califica de

legal. Contesta.- Si los conozco al señor BECERRA RAMOS porque fue el que vendió el terreno a mi hijo y ahí en el terreno que le vendió, se hizo un contrato de compraventa y el señor JOSE FRANCISCO lo conocí porque fue el que hizo la rampa de salida de los Laureles que conecta con la escénica pero no lo conozco y el decía que es el dueño de los terrenos de los Laureles.

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, HAYA ADQUIRIDO UN LOTE DE TERRENO EN ESTA CIUDAD. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE CLAVE CATASTRAL, ES EL PREDIO QUE MENCIONA EN LA PREGUNTA ANTERIOR. Se califica de legal. Contesta.- Si es LU-000-91.

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUE EL PREDIO QUE ADQUIRIÓ EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, ES EL QUE SE IDENTIFICA COMO LOTE FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 642.81 MTS2, QUE ESTÁ DENTRO DEL PREDIO MAYOR CONOCIDO COMO LOTE 30, 31 MANZANA COLONIA LOS LAURELES DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL PLAYAS DE TIJUANA. DEL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA SEXTA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, ESTÁ EN POSESIÓN FÍSICA DEL PREDIO QUE SE IDENTIFICA COMO LOTE FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 642.81 MTS2, QUE ESTÁ DENTRO DEL PREDIO MAYOR CONOCIDO COMO LOTE 30, 31 MANZANA COLONIA LOS LAURELES DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL PLAYAS DE TIJUANA. DEL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA SEPTIMA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE QUE SE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA ANTERIOR, COMO LO ADQUIRIÓ EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA. Se califica de legal. Contesta.- Si, fue por medio de un contrato de compraventa verbal con el señor FELIX BECERRA RAMOS.

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN DONDE SE CELEBRO EL CONTRATO QUE MENCIONA EN SU RESPUESTA ANTERIOR. Se califica de legal. Contesta.- Fue en el mismo terreno que fue el primer pago inicial de \$4,000.00 (CUATRO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA), fue el veintinueve de enero del dos mil cuatro y lo se porque yo estaba con el y actualmente vivo con el en el terreno.

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL PRECIO TOTAL DE LA OPERACIÓN DE COMPRA Y VENTA DEL TERRENO CELEBRADA ENTRE LOS SEÑORES JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA Y FELIZ BECERRA RAMOS. Se califica de legal. Contesta.- Si fue de \$8,000.00 (OCHO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA) y el pago final se hizo el veinte de noviembre del año dos mil siete.

A LA DECIMA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE QUE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA NÚMERO 6, EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, LO TIENEN EN POSESIÓN DESDE EL AÑO DE 2004, EN FORMA PÚBLICA, CONTINUA, PACÍFICA Y EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta, publica porque esta a la vista de todos, continua porque

siempre ha estado ahí, pacífica porque nadie los ha molestado y en concepto de propietario porque el compro y tuvo su contrato de compraventa con el señor FELIX BECERRA RAMOS.

A LA DECIMA PRIMERA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE QUE DESCRIBÍ EN PREGUNTAS ANTERIORES, EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, HAYA SIDO DESPOSEÍDO O PERTURBADO DE SU POSESIÓN POR ALGUNA PERSONA U ORDEN DE AUTORIDAD HASTA LA FECHA. Se califica de legal. Contesta.- No nunca.

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Lo se porque yo estuve presente cuando se hicieron los dos pagos y se hizo el contrato y porque soy la mamá de el y vivimos en el mismo terreno."

En cuanto al segundo de los testigos, el de nombre **ÁNGEL LÓPEZ LOZOLLA**, tenemos que al mismo interrogatorio contestó como sigue:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED], EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO Y PORQUE LOS CONOCE. Se califica de legal. Contesta.- Si lo conozco porque es mi vecino y lo conozco desde hace veinte años.

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LOS SEÑORES FELIX BECERRA RAMOS Y JOSE FRANCISCO SALGADO GONZALEZ. Se califica de legal. Contesta.- Al señor FELIX BECERRA RAMOS si lo conozco pero al señor BELTRAL LUNA no lo conozco.

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, HAYA ADQUIRIDO UN LOTE DE TERRENO EN ESTA CIUDAD. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE CLAVE CATASTRAL, ES EL PREDIO QUE MENCIONA EN LA PREGUNTA ANTERIOR. Se califica de legal. Contesta.- Si es LU-000-91.

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUE EL PREDIO QUE ADQUIRIÓ EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, ES EL QUE SE IDENTIFICA COMO LOTE FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 642.81 MTS², QUE ESTÁ DENTRO DEL PREDIO MAYOR CONOCIDO COMO LOTE 30, 31 MANZANA COLONIA LOS LAURELES DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL PLAYAS DE TIJUANA. DEL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA SEXTA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, ESTÁ EN POSESIÓN FÍSICA DEL PREDIO QUE SE IDENTIFICA COMO LOTE FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 642.81 MTS², QUE ESTÁ DENTRO DEL PREDIO MAYOR CONOCIDO COMO LOTE 30, 31 MANZANA COLONIA LOS LAURELES DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL PLAYAS DE TIJUANA. DEL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA

CALIFORNIA. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta.

A LA SEPTIMA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE QUE SE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA ANTERIOR, COMO LO ADQUIRIÓ EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA. Se califica de legal. Contesta.- Si, fue por un contrato verbal celebrado el veintinueve de enero del año dos mil cuatro y lo celebro con el señor FELIX BECERRA RAMOS.

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN DONDE SE CELEBRO EL CONTRATO QUE MENCIONA EN SU RESPUESTA ANTERIOR. Se califica de legal. Contesta.- Fue en el mismo terreno que adquirió que fue el primer pago inicial de \$4,000.00 (CUATRO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA), fue el veintinueve de enero del dos mil cuatro y lo se porque yo estaba con el y actualmente vivo con el en el terreno.

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL PRECIO TOTAL DE LA OPERACIÓN DE COMPRA Y VENTA DEL TERRENO CELEBRADA ENTRE LOS SEÑORES JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA Y FELIX BECERRA RAMOS. Se califica de legal. Contesta.- Si fue de \$8,000.00 (OCHO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA) y el pago final se hizo el veinte de septiembre del año dos mil siete y fue de \$4,000.00 (CUATRO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA).

A LA DECIMA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE QUE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA NÚMERO 6, EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, LO TIENEN EN POSESIÓN DESDE EL AÑO DE 2004, EN FORMA PÚBLICA, CONTINUA, PACÍFICA Y EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. Se califica de legal. Contesta.- Si me consta, publica porque esta a la luz y no se esconde de nadie, continua porque siempre ha estado ahí, pacífica porque no se mete con nadie y en concepto de propietario porque adquirió el terreno y yo estuve de testigo.

A LA DECIMA PRIMERA.- QUE USTED, SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE EL LOTE QUE DESCRIBIÓ EN PREGUNTAS ANTERIORES, EL SEÑOR JORGE ALBERTO BELTRAN LUNA, HAYA SIDO DESPOSEÍDO O PERTURBADO DE SU POSESIÓN POR ALGUNA PERSONA U ORDEN DE AUTORIDAD HASTA LA FECHA. Se califica de legal. Contesta.- No nunca.

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Lo se porque es mi vecino y estuve presente cuando adquirió el terreno."

En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata de tal modo que los testigos declararon por separado que el accionante [REDACTED] desde ese día veintinueve de enero de dos mil cuatro, ha poseído la fracción de terreno materia de la litis, con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe y en

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

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. J/49. Amparo directo 480/90. Pánfilo Saúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynold 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 funda; de tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso según Catastro Municipal, de acuerdo a su ubicación forma parte de

un predio identificado como LOTE 31 FRACCIÓN DE LA MANZANA 000 DE LA COLONIA LOS LAURELES DE ÉSTA CIUDAD, catastralmente con la clave LU-000-091, el cual se encuentra inmerso dentro del predio mayor que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del codemandado [REDACTED]; **que el accionante se encuentra en posesión del mismo desde más cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe**; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietario de la fracción de terreno materia de la litis, y que según Catastro Municipal, de acuerdo a su ubicación forma parte de un predio identificado como LOTE 31 FRACCIÓN DE LA MANZANA 000 DE LA COLONIA LOS LAURELES DE ÉSTA CIUDAD, catastralmente con la clave LU-000-091, el cual se encuentra inmerso 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 el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o

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

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 el 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, **después de que cause ejecutoria esta sentencia; una vez 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.

X.- En otro orden de ideas, no pasa por desapercibido para quien esto resuelve, que la fracción de terreno materia del presente juicio, misma que según Catastro Municipal, de acuerdo a su ubicación forma parte de un predio identificado como LOTE 31 FRACCIÓN DE LA MANZANA 000 DE LA COLONIA LOS LAURELES DE ÉSTA CIUDAD, catastralmente con la clave LU-000-091, el cual se encuentra inmerso dentro de un predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, cuenta -entre otros- con el siguiente gravamen:

"ACTA DE EMBARGO PARTIDA 5199135 DE SECCIÓN COMERCIO DE FECHA 07 DE DICIEMBRE DEL 1999 Y CON HORA 01:48

DATOS DEL EXPEDIENTE: OFICIO SIN NUMERO DE FÉCHA 9 DE NOVIEMBRE DE 1999, Y COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE EMBARGO, DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE NO. 1674/98 RELATIVO AL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL PROMOVIDO ANTE EL JUZGADO QUINTO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL.

ACTOR(ES): MANUEL CHAVEZ GOMEZ.

DEMANDADO(S): FELIX BECERRA RAMOS

POR LA CANTIDAD: 50,000.00 DOLARES."

En mérito de ello, dentro del juicio que nos ocupa se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia de que de afectarle el gravamen del predio mayor donde se encuentra inmersa la fracción de terreno materia de la litis, quedará sujeto al mismo. Sirve de sustento por analogía, equiparación e identidad jurídica la siguiente tesis:

PRESCRIPCION POSITIVA DE INMUEBLES HIPOTECADOS.

Si la prescripción adquisitiva de un inmueble, se consumó después de haber sido éste hipotecado, debe estimarse, de acuerdo con las prevenciones de los artículo 2894 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, actualmente en vigor y su concordante, 1824, del anterior, que dicho inmueble quedó sujeto al gravamen hipotecario que sobre el mismo se impuso.

3a.

Amparo civil directo 1131/39. Díez Barrozo y Macedo Paulina. 2 de septiembre de 1941. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época. Tomo LXIX. Pág. 3405. Tesis Aislada.

XI.- COSTAS.- No se hace especial condena en costas en la presente instancia, pues se dedujo una acción declarativa, y no se actualiza ninguno de los hipotéticos a que refiere el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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:

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

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] y [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que el activo procesal [REDACTED], se convirtió en propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto de la **FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE 411.96 METROS CUADRADOS**, la cual según Catastro Municipal, de acuerdo a su ubicación forma parte de un predio identificado como LOTE 31 FRACCIÓN DE LA MANZANA 000 DE LA COLONIA LOS LAURELES DE ÉSTA CIUDAD, catastralmente con la clave LU-000-091, misma que se encuentra inmersa dentro de un predio mayor que se identifica como **LOTE: 30, 31 MANZANA: COLONIA: COLONIA LOS LAURELES, PLAYAS DE TIJUANA, DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 11,396.36 METROS CUADRADOS**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Juicio de Prescripción positiva inscripción 126426 del Tomo 694 de Sección Civil de fecha 20 de enero de 1994, Folio Real: 892607**. Fracción de terreno que cuenta con el siguiente cuadro de construcción que se desprende del levantamiento topográfico elaborado por el Arquitecto OSVALDO LIZARDO ROBLEDO (exhibido como anexo al escrito número 18,408 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco):

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO LOTE FRACCIÓN L-1 DE LA MZA. 950 DENTRO DEL LOTE 31							
LADO		RUMBO	DISTAN CIA	V	C O O R D E N A D A S		COLINDANCI AS
EST	PV				Y	X	
7	6	S 63°46'39. 71" W	38.250	6	3,599,638.5061	490,839.6904	CON PREDIO LU-000-061 (FRACC. L- 31)
6	10	S	19.800	10	3,599,620.5394	490,848.0113	CON PREDIO

		24°51'01. 30" E					LU-000-061 (FRACC. L-31)
10	11	N 61°08'53. 51" E	1.500	11	3,599,621.2633	490,849.3251	CON AV. DE LOS LAURELES
11	7	N 35°51'32. 44" E	42.129	7	3,599,655.4071	490,874.0039	CON RESTO DEL LOTE 91 (FRACC. L-1)
SUPERFICIE = 411.96 m²							

TERCERO.- Se decreta la cancelación **PARCIAL** del **Juicio de Prescripción positiva inscripción 126426 del Tomo 694 de Sección Civil de fecha 20 de enero de 1994, Folio Real: 892607**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; solo por lo que hace a la fracción de terreno materia del presente juicio. En el entendido de que el predio mayor donde se encuentra inmerso el inmueble materia de la litis, cuenta -entre otros- con el siguiente gravamen:

"ACTA DE EMBARGO PARTIDA 5199135 DE SECCIÓN COMERCIO DE FECHA 07 DE DICIEMBRE DEL 1999 Y CON HORA 01:48

DATOS DEL EXPEDIENTE: OFICIO SIN NUMERO DE FÉCHA 9 DE NOVIEMBRE DE 1999, Y COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE EMBARGO, DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE NO. 1674/98 RELATIVO AL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL PROMOVIDO ANTE EL JUZGADO QUINTO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL.

ACTOR(ES): MANUEL CHAVEZ GOMEZ.

DEMANDADO(S): FELIX BECERRA RAMOS

POR LA CANTIDAD: 50,000.00 DOLARES."

En mérito de ello, dentro del juicio que nos ocupa se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia de que de afectarle el gravamen del predio mayor donde se encuentra inmerso el lote materia de la litis, quedará sujeto al mismo.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, después de que se dé cumplimiento a los resolutivos 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 (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 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 el C. [REDACTED] adquirió la propiedad de la fracción de terreno identificado en el resolutivo segundo de la presente resolución.

SEXTO.- En consideración de que a los demandados se les 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.

SÉPTIMO.- No se hace especial condena en costas en la presente instancia, por los motivos expuestos en el Considerando **XI**.

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 BRENDA LUCIA REYNA SMITH**, 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 0939/2023, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL (ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA), PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED] Y [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. - - - - -

En el número 15,171 del Boletín Judicial de fecha 19-Febrero-2026, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En 20-Febrero-2026 a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número 15,171 del Boletín Judicial de fecha 19-Febrero-2026. CONSTE.

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

**PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA**
VERSIONES PÚBLICAS

**PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA**
VERSIONES PÚBLICAS