

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, QUINCE DE ABRIL DE DOS MIL
VEINTICUATRO.**

V I S T O S: Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 898/2019**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL-
PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED],
en contra de [REDACTED] y [REDACTED] y;

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

1.- Que por escrito presentado con fecha diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, compareció ante éste Juzgado [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Ordinaria Civil- acción de Prescripción Positiva a [REDACTED] y a [REDACTED] [REDACTED], con el fin de que se le declare propietario por haber operado a su favor la prescripción positiva, respecto de los inmuebles identificados como **LOTE 4 DE LA MANZANA 88-A DE LA COLONIA CAMINO VERDE PRIMERA ETAPA, DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, B.C. CON UNA SUPERFICIE DE 56.03 M2 (CINCUENTA Y SEIS PUNTO TRES METROS CUADRADOS) Y EL SEGUNDO CON UNA SUPERFICIE DE 98.83 M2 (NOVENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS), MISMOS QUE DAN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 154.86 M2 QUE SE IDENTIFICA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD CON LOS NUMEROS DE INSCRIPCION 5256298 DE LA SECCION CIVIL DE FECHA 10 DE OCTUBRE DEL 2001 Y LOTE 4 MANZANA 88-A DE LA COLONIA CAMINO VERDE POLIGONO DOS DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA,** con las medidas y colindancias que precisa; asimismo, reclamó las diversas prestaciones que señaló; manifestó 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 auto de fecha veintinueve de agosto del dos mil diecinueve, se ordenó emplazar a los demandados [REDACTED] y a [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestaran la demanda instaurada en su contra; cuestión que se cumplimentó, por cuanto hace a la de nombre [REDACTED], en términos de lo que dispone el razonamiento actuarial de fecha veinticinco de septiembre del año dos mil diecinueve, a quien se le acuso la rebeldía en que incurrió tal como se desprende del proveído de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil diecinueve; asimismo, de dicho auto se advierte que a fin de dar cumplimiento al emplazamiento del codemandado [REDACTED] [REDACTED], se ordenó girar atento exhorto a la ciudad de Mexicali, Baja California, y radicado que fue el mismo ante el Juzgado Cuarto de Primera Instancia Civil de dicho partido judicial, el emplazamiento del codemandado aludido fue practicado el día veintinueve de enero del año dos mil veinte, tal como se advierte del razonamiento actuarial de dicha fecha, y toda vez que mediante escrito presentado el día catorce de febrero del año dos mil veinte el codemandado [REDACTED], produjo contestación a la demanda interpuesta, la misma fue acordada mediante auto de fecha nueve de septiembre del año dos mil veinte, ordenándose la apertura del periodo probatorio, y habiendo ofertados sus probanzas ambas partes, mediante autos de fecha veinticinco de febrero y diecinueve de marzo, ambos del año dos mil veintiuno, se ordenó la preparación de las pruebas

admitidas en autos, siendo que el desahogo de las mismas así como de la etapa conciliatoria y de alegatos se produjo mediante audiencias de fecha veinticuatro de marzo del dos mil veintiuno, siete de octubre del dos mil veintidós y dieciocho de julio del año dos mil veintitrés, citándose en esta última a las partes para oír 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 el Precedente Judicial de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el Tomo: XI, Marzo del 2000, Precedente: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

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

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

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

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 contestación por parte del codemandado [REDACTED]; la rebeldía decretada a la codemandada [REDACTED] y; que la vía procesal seleccionada por la accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella*, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, y en caso afirmativo, emprender entonces el correspondiente estudio de las

excepciones opuestas por la parte codemandada [REDACTED] [REDACTED], esto debido a que dichas excepciones no tienen otro objeto que el de destruir o entorpecer la acción, lo cual es únicamente factible cuando ésta se hubiere acreditado; no obstante la rebeldía decretada a la codemandada [REDACTED]. 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, Tesis: VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

IV.- Durante la tramitación del juicio la parte actora

exhibió dos certificados de inscripción expedidos por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, así como un levantamiento topográfico elaborado por el Arquitecto Daniel Iñiguez Sepulveda; relativos a los inmuebles materia de la litis; mismas que no fueron objetadas la privada por el pasivo procesal y por ello obtiene valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408, del Enjuiciamiento Civil vigente en el Estado, y las públicas al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud se tiene por legítima y eficaz, por lo que se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención.

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que **se ha acreditado la identidad de los inmuebles a usucapir**, y que son los mismos que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparecen inscritos a nombre de la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED], en la Oficina Registradora Local, lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el Certificado de Inscripción y en el acta de levantamiento obrante en autos.

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

“Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”...**“Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”...**“Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la

posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa."..." **Artículo 1138.-** La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública."..." **Artículo 1139.-** Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel."..." **Artículo 1143.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad."..." **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.".

Respecto del lote 4 manzana 88A, de la Colonia: Colonia Camino Verde Primera Etapa, Municipio Tijuana, con superficie de 56.03 M2, 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, publica, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de cinco años. Al respecto se invocan cómo aplicable las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente.

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

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

3a./J. 18/94

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

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

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

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

Amparo directo 497/91. Cruz Aragón 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.

De lo expuesto en el escrito inicial de demanda se advierte que el actor pretende la prescripción de dos predios,

mismos que conforme a lo que indican los certificados de inscripción obrantes en autos, se identifican como:

1.- LOTE 4 MANZANA 88A, COLONIA: COLONIA CAMINO VERDE PRIMERA ETAPA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 56.03 M2, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE INDICAN. INSCRITO BAJO TITULO DE PROPIEDAD PARTIDA 5256298 DE SECCION CIVIL DE FECHA 10 DE OCTUBRE DEL 2001.

2.- LOTE 4 MANZANA 88A COLONIA: COLONIA: CAMINO VERDE POLIGONO II, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 98.83 M2, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE INDICAN. INSCRITO BAJO MEMORIAS DESCRIPTIVAS INSCRIPCION 4720 DEL TOMO 22 DE SECCION CORETTE DE FECHA 30 DE MARZO DEL 1994.

En consecuencia y por cuestión de orden y método, se estudiara primeramente la procedencia de la acción de prescripción positiva, respecto al inmueble marcado con el numero 1, como a continuación se indica:

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

Respecto al elemento consistente en que el accionante 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 en su escrito inicial de demanda, en el hecho primero narra lo siguiente:

“El suscrito adquirí los bienes inmuebles materia de este juicio el día 05 de octubre del 2012, mediante contrato de compraventa,

celebrado con mi causa habiente directa la SRA. [REDACTED], anterior propietaria y hoy demandada, en cual se acordaron fijar un precio para la operación de 120,000 pesos (ciento veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional), los cuales fueron cubiertos en su totalidad el día 05 de octubre del 2012, habiendo entregado la posesión real y material en forma publica, pacifica, desde esa fecha poseo con el carácter de propietario, porque me ostento como dueño de los inmuebles ante todos, en forma continua, es decir, sin interrupción alguna en el tiempo, en forma publica ante todas las personas, en forma pacifica sin violencia alguna y de buena fe, porque lo adquirí mediante contrato de compraventa, que es la causa generadora de mi posesión con el carácter de propietario, repito poseo con estas características desde el día 05 de octubre del 2012 hasta la actualidad siendo los bienes inmuebles descritos en la prestación primera. "

II. La posesión de los inmuebles materia de la litis que tengo como carácter de propietario es en virtud de que los adquirí mediante contrato privado de compraventa celebrado con la suscrita la Sra. Lucia Jiménez Franco en fecha 05 de octubre del 2012, los cuales se encuentra libres de gravámenes tal como se acredita con los certificados de inscripción, pero el segundo bien descrito en la fracción primera aun se encuentra a nombre del Estado de Baja California, y la hoy demandada me transmitió la propiedad entregándome la posesión en fecha 05 de octubre del 2012.

Acreditando tal causa generadora de su posesión, respecto del inmueble identificado como **LOTE 4 MANZANA 88A, COLONIA: COLONIA CAMINO VERDE PRIMERA ETAPA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 56.03 M2, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE INDICAN. INSCRITO BAJO TITULO DE PROPIEDAD PARTIDA 5256298 DE SECCION CIVIL DE FECHA 10 DE OCTUBRE DEL 2001**, con el contrato de compraventa celebrado en fecha **05 DE OCTUBRE DE 2012**, por una parte [REDACTED], como la "vendedora", y por otra parte [REDACTED]

██████████, como el "comprador", respecto al inmueble materia del presente juicio; el cual se exhibió como anexo al escrito inicial de demanda, mismo que al no haber sido objetado en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, por lo que se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, con lo que se tiene por acreditado el elemento de la acción en análisis. Al respecto se cita como aplicable la siguiente Jurisprudencia:

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

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

1a./J. 86/2001

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

Gaxiola.

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

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

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 supervenientes.

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 la parte codemandada [REDACTED], al no haber contestado los hechos narrados por el accionante en cuanto al elemento en estudio, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por el actor, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlos, es por los 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 deducida en autos**; 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.- Ahora bien, en relación al diverso elemento de la acción, esto es que los actores hayan disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietarios**, en ese sentido, los accionantes exponen en su escrito de demanda en los hechos tercero y cuarto, lo siguiente:

"III.- EL SUSCRITO, DESDE EL DÍA 05 DE OCTUBRE DE 2012, ADQUIRI MEDIANTE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE MI CAUSABIENTE DIRECTA, LA SRA. [REDACTED], LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTE JUICIO DESCRITOS EN LA PRESTACIÓN PRIMERA, DESDE ESE DÍA QUE ME FUE ENTREGADO LA POSESIÓN POR MEDIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, POR LA HOY DEMANDADA, LO POSEO CON ÁNIMO DE PROPIETARIO, EN FORMA PACÍFICA, CONTINUA, PUBLICA Y DE BUENA FE POR MÁS DE 5 AÑOS A LA FECHA ACTUAL, POR LO QUE HE POSEIDO POR MÁS DEL TIEMPO QUE MARCA LA LEY EN CARÁCTER DE LEGÍTIMO PROPIETARIO, POSESIONARIO, DE BUENA FE, EN FORMA PACÍFICA, PUBLICA, CONTINUA, SIN QUE HAYA MEDIADO VIOLENCIA, FURTIVIDAD O VICIO ALGUNO DEL CONSENTIMIENTO, Y A TÍTULO DE

PROPIETARIO RESPECTO DE LOS INMUEBLES MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, Y LO CONTINUO POSEYENDO ACTUALMENTE.

IV.- MANIFIESTO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE DURANTE EL TIEMPO QUE HE DETENTADO LA POSESIÓN DE LOS INMUEBLES AFECTO AL PRESENTE JUICIO, HE REALIZADO EN LOS MISMOS DIVERSAS MEJORAS Y CONSTRUCCIONES CON MI PROPIO PECULIO Y ASÍ MISMO ME ENCUENTRO AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES PEDIALES YA QUE LOS INMUEBLES TRIBUTAN BAJO CLAVE CATASTRAL CF-288-104, MENCIONANDO UNA VEZ MAS QUE LA CAUSA GENERADORA DE LA PROPIEDAD Y POSESIÓN DE LOS INMUEBLES MATERIA DE LITIS ES DESDE EL DIA 05 DE OCTUBRE DEL AÑO 2012, EN QUE ENTRE EN POSESIÓN DE LOS INMUEBLES CON CARÁCTER DE PROPIETARIO, DE BUENA FE, EN FORMA PÚBLICA, CONTINUA, PACIFICA SIN ENGAÑO NI FURTIVAMENTE PORQUE HA SIDO DE TODOS CONOCIDO MI POSESIÓN Y TODOS SE HAN DADO CUENTA DE ELLO SIN QUE NADIE ME HAYA DISCUTIDO O INTERRUMPIDO MI POSESIÓN CON ESAS CARACTERÍSTICAS POR MÁS DE 5 AÑOS QUE SUPERA EL TIEMPO QUE MARCA LA LEY PARA PRESCRIBIR A MI FAVOR LOS BIENES INMUEBLES DESCRITO EN LA PRESTACIÓN PRIMERA.

V.- LA POSESIÓN SOBRE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA PRESTACIÓN PRIMERA LA HE VENIDO EJERCIENDO COMO DUEÑO O PROPIETARIO, EN FORMA PÚBLICA, YA QUE LA CLANDESTINIDAD JAMÁS HA SIDO CARACTERÍSTICA DE MI POSESIÓN, SIENDO ASÍ QUE ESTA LA DISFRUTO A LA VISTA DE TODAS LAS PERSONAS VECINAS DEL LUGAR Y TRANSEÚNTES, EN FORMA PACÍFICA YA QUE JAMÁS HA EXISTIDO LA VIOLENCIA EN MI POSESIÓN, CONTINUA YA QUE HA SIDO EN FORMA ININTERRUMPIDA DESDE EL DÍA 05 DE OCTUBRE DEL AÑO 2012 Y EN LA ACTUALIDAD, SIENDO ESTA POSESIÓN Y CON ÁNIMO DE DUEÑO, YA QUE TENGO LA PROPIEDAD EN BASE AL CONTRATO DE COMPRA VENTA CELEBRADO CON LA SRA. [REDACTED], COMO CAUSA GENERADORA DE MI POSESIÓN COMO PROPIETARIO, YA QUE SOY CONOCIDO POR TODOS LOS VECINOS Y TRANSEÚNTES COMO DUEÑO DE MIS BIENES INMUEBLES QUE DESCRIBO EN LA PRESTACIÓN PRIMERA DE ESTA DEMANDA POR MÁS DE 5 AÑOS Y SER MAS DEL TIEMPO QUE MARCA LA LEY, PARA PRESCRIBIR INMUEBLES, ES POR LO QUE LE DEMANDO LAS PRESTACIONES INDICADAS Y QUE SE ME DECLARE PROPIETARIO DE MIS INMUEBLES, DE ESTE HECHO Y DE TODOS LOS HECHOS ANTES NARRADOS, SE DESPRENDE QUE EL SUSCRITO HE CUBIERTO EL TIEMPO SEÑALADO POR LA FRACCIÓN I, DEL ARTÍCULO 1139, DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, POR LO QUE MI POSESIÓN ES APTA PARA PRESCRIBIR A MI FAVOR EL INMUEBLE MULTICITADO."

Ahora bien, a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se fundan, el accionante exhibe las **DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADAS** mencionadas en los

Considerando IV y VI del presente fallo; asimismo, dentro del periodo probatorio ofrecieron los siguientes medios de convicción: **LA CONFESIONAL** a cargo de la demandada [REDACTED], que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha siete de octubre de dos mil veintidós, en la cual se le declaró confesa por no haber comparecido al desahogo de la misma y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confeso al demandado 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** a cargo de [REDACTED] y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los Considerando IV y VI, mismas que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, 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 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad; y la pública al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud se tiene por legítima y eficaz, por lo tanto se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención.

En ese mismo orden de ideas, 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 propietario, de manera pacífica, continua pública, y de buena fe**, lo es la **PRUEBA TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente Jurisprudencia que a la letra reza:

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.

Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo V, Enero de 1997. Pág. 333. **Tesis de Jurisprudencia.**

Advirtiéndose de autos como ya se dijo, que el actor oferto la prueba TESTIMONIAL a cargo de los de nombres [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha siete de octubre de dos mil veintidós, 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 estudio la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

A LA 1RA: QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE LA SEÑOR [REDACTED] [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO MENCIONE DESDE CUADNO, Calificada de legal, Contestó: Si, si lo conozco, desde hace mas de 14 años. A LA 2DA: QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] [REDACTED] EN CASO AFIRMATIVO MENCIONE DESDE CUADNO, Calificada de legal, Contestó: Si, si la conozco desde siempre porque es mi mamá. A LA 3RA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LAS PERSONAS

ANTERIORMENTE MENCIONADAS CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRA VENTA RESPECTO DE UN BIEN INMUEBLE Y EN CASO AFIRMATIVO PRECISE QUE INMUEBLE. Calificada de legal, Contestó: Si, si celebraron ese contrato de un terreno ubicado en camino verde se llama la colonia, de la manzana 88, el lote 4 de la manzana 88-A. **A LA 4TA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL PRECIO PACTADO POR LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRA VENTAS., Calificada de legal, Contestó:** Si, 120,000 pesos. **A LA 5TA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL PRECIO PACTADO POR LAS PARTES FUE CUBIERTO POR [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO PRECISA EN QUE MOMENTO, Calificada de legal, Contestó:** Si, si fue cubierto en ese momento, en el momento que hicieron la compra venta. **A LA 6TA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SIO EL C. [REDACTED] [REDACTED] HA ESTADO EN POSESION DEL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA, DESDE QUE LO COMPRO, Calificada de legal, Contestó:** Si, si me consta, ha estado, ahí vive. **A LA 7MA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] HA HECHO MEJORAS EN EL BIEN INMUEBLE DESDE QUE LO COMPRO Y EN CASO AFIRMATIVO PRECISE QUE MEJORAS. Calificada de legal, Contestó:** Si, antes era un terreno baldío, ahora ya construyo. **A LA 8VA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] HA SIDO MOLESTADO POR ALGUNA PERSONA EN SU POSESION DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO. Calificada de legal, Contestó:** No. **A LA 9VA.-QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA QUE SU PRESENTANTE HA POSEIDO EN FORMA PACIFICA . Calificada de legal, Contestó:** Si, entiendo por forma pacifica que no tiene problemas y que compro de buena fe. **A LA 10MA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SU PRESENTANTE HA POSEIDO EL INMUEBLE EN FORMA PUBLICA. Calificada de legal, Contestó:** Si, por forma publica entiendo pues que ahí vive, ahí entra y sale, el no se esta escondiendo, ahí vive. **A LA 11RA.-QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA QUE SU PRESENTANTE HA POSEIDO EL INMUEBLE DE FORMA CONTINUA. Calificada de legal, Contestó:** Si, por forma continua entiendo que desde que mi mamá lo vendió, se lo vendió el lo esta habitando, el lo habita. **A LA 12DA.-QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA QUE SU PRESENTATE HA POSEIDO EL INMUEBLE DE BUENA FE . Calificada de legal, Contestó:** Si, si me consta, por forma de buena fe entiendo que no obligo a nadie, no lo hizo con violencia ni por extorsión ni nada de eso. **A LA 13RA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL INMUEBLE DENOMINADO LOTE 4 DE LA MANZANA 88-A DE LA COLONIA CAMINO VERDE EN ESTA CIUDAD. Calificada de legal, Contestó:** Si, si lo conozco. **A LA 14TA.-QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO, Lo se y me consta porque ahí viví por mucho tiempo, cuando**

estaba mas joven antes de que me casara, y pues porque ahí vivía mi mamá.

Por lo que se refiere al segundo de los testigos de nombre [REDACTED], tenemos que al tenor del mismo interrogatorio formulado contestó como sigue:

A LA 1RA: Si, hace mas de 14 años. **A LA 2DA:** Si, la conozco, de toda la vida. **A LA 3RA:** Si, si me consta, se encuentra, es un terreno, en la avenida José María Pinos Suárez, Camino verde, Lote 4 manzana 88-A. **A LA 4TA:** Si, me consta, \$120,000 pesos. **A LA 5TA:** Si, al momento de la compra del terreno. **A LA 6TA:** Si, si me consta. **A LA 7MA:** Si, si me consta, hizo una barda perimetral, e hizo un cuarto adentro, osea esta construyendo. **A LA 8VA.-** Si me consta que no ha sido molestado en ningún momento. **A LA 9VA.-** Si me consta, por forma pacifica entiendo que; lo compro, lo esta habitando, le vendieron, compro, osea todo legal, derecho, bien. **A LA 10MA.-** Si, me consta, por forma publica entiendo que habita la propiedad, todos saben que es dueño de ahí de la vivienda. **A LA 11RA.-** Si, me consta, de forma continua entiendo que vive ahí, y la habita. **A LA 12DA.-** Si, si me consta, de forma de buena fe entiendo que compro, osea, compro bien, no lo hizo con uso de violencia ni nada. **A LA 13RA.-** Si, si lo conozco. **A LA 14TA.-** Lo se y me consta, porque estuve presente al momento de la compra-venta del 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: conocer al actor; conocer al demandado; conocer el inmueble materia de la litis identificado como **LOTE 4 MANZANA 88A, COLONIA: COLONIA CAMINO VERDE PRIMERA ETAPA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 56.03 M2, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE INDICAN. INSCRITO BAJO TITULO DE PROPIEDAD PARTIDA 5256298 DE SECCION CIVIL DE FECHA 10 DE OCTUBRE DEL 2001;** que el hoy actor se encuentra en posesión del mismo; y que el accionante lo ha poseído con los atributos de ley para

adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietarios, dando ambas 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, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz ello 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 los promoventes del presente juicio se encuentran en posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, publica, de buena fe y en concepto de propietarios**. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente.

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

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

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

TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.

Para la validez de una prueba testimonial no solamente se requiere que las declaraciones sobre un hecho determinado sean contestadas de manera uniforme por todos los testigos, sino que, además, el valor de dicha prueba testimonial depende que los testigos sean idóneos para declarar en

cuanto esté demostrada la razón suficiente por la cual emiten su testimonio, o sea que se justifique la verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos.

4a. Volúmenes 121-126, Pág. 89. Amparo directo 3349/78. Cosbel, S.A. de C.V. 17 de enero de 1979. 5 votos. Ponente: Alfonso López Aparicio. Volúmenes 145-150, Pág. 63. Amparo directo 2511/81. Guillermo Sierra Cureño. 29 de junio de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2202/81. Ramón Benítez Fernández. 3 de agosto de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2303/81. Instituto Mexicano del Seguro Social. 5 de octubre de 1981. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 157-162, Pág. 79. Amparo directo 3382/82. Ferrocarriles Nacionales de México. 13 de octubre de 1982. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán De Tamayo. **Instancia:** Cuarta Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 157-162. Quinta Parte. Pág. 99. **Tesis de Jurisprudencia.**

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

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

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

VIII.- Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada

en juicio y hechos en que se fundan, esto únicamente por cuanto hace al inmueble identificado como **LOTE 4 MANZANA 88A, COLONIA: COLONIA CAMINO VERDE PRIMERA ETAPA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 56.03 M2, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE INDICAN. INSCRITO BAJO TITULO DE PROPIEDAD PARTIDA 5256298 DE SECCION CIVIL DE FECHA 10 DE OCTUBRE DEL 2001**; de tal manera que estando probado que el inmueble materia descrito con antelación aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la parte demandada; **que el accionante se encuentra en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietarios, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe**; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietario del inmueble identificado como **LOTE 4 MANZANA 88A, COLONIA: COLONIA CAMINO VERDE PRIMERA ETAPA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 56.03 M2, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE INDICAN. INSCRITO BAJO TITULO DE PROPIEDAD PARTIDA 5256298 DE SECCION CIVIL DE FECHA 10 DE OCTUBRE DEL 2001**; que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

IX.- 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 registrará 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...”.

En mérito de ello, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del inmueble identificado como **LOTE 4 MANZANA 88A, COLONIA: COLONIA CAMINO VERDE PRIMERA ETAPA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 56.03 M2, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE INDICAN. INSCRITO BAJO TITULO DE PROPIEDAD PARTIDA 5256298 DE SECCION CIVIL DE FECHA 10 DE OCTUBRE DEL 2001**, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, deberá inscribirse ante el **Registro Público de la**

Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que les sirva de título de propiedad a los accionantes, decretándose la **CANCELACIÓN TOTAL** de la Partida **Titulo de propiedad partida 5256298 de Sección Civil de fecha 10 de octubre de 2001, Folio Real: 109530**; bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, asimismo deberá cumplirse con 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.- Ahora bien, y en relación al diverso inmueble que describe el actor en su escrito inicial de demanda identificado como **LOTE 4 MANZANA 88A COLONIA: COLONIA: CAMINO VERDE POLIGONO II, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 98.83 M2, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE INDICAN. INSCRITO BAJO MEMORIAS DESCRIPTIVAS INSCRIPCION 4720 DEL TOMO 22 DE SECCION CORETTE DE FECHA 30 DE MARZO DEL 1994**, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad a nombre del [REDACTED], al respecto tenemos que en el caso en estudio se reproduce la regla especial establecida en el artículo 758 del Código Civil del Estado que a la letra dice.-

“Artículo 758.- Los bienes de dominio del poder público se registrarán por las disposiciones de este Código **en cuanto no esté determinado por leyes especiales.”**

En virtud de lo anterior, es procedente aplicar lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California **vigente y aplicable al presente juicio**, el cual fue reformado el **siete de enero del dos mil once**, mismo que a la letra dice:

“Artículo 34.- Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables e imprescriptibles.”.

Ahora bien, de acuerdo a estos preceptos tenemos que la ley aplicable es al momento en que la parte actora entró a poseer el inmueble a usucapir con el ánimo de dueño, esto es la vigente DESPUÉS de la reforma al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

Ello es así, pues al momento de que entró a poseer el inmueble la parte actora, siendo el día CINCO DE OCTUBRE DE DOS MIL DOCE; **no es posible que prospere la usucapión.**

Siendo que se concluye por este juzgador que el inmueble a usucapir es un inmueble del dominio privado del Estado, porque los artículos 1 y 3 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California disponen expresamente lo siguiente:

“Artículo 1.- La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto regular el régimen de dominio de los bienes que integran el patrimonio del Estado de Baja California, el cual se compone:

- I.- De bienes de dominio público del Estado de Baja California, y
- II.- De bienes de dominio privado del Estado de Baja California.”**

“Artículo 3.- Son bienes de dominio privado del Estado:

- I.- Los bienes vacantes adjudicados por la autoridad judicial;
- II.- Los que hayan formado parte del patrimonio de las Entidades Paraestatales que se extingan, disuelvan y liquiden, en la proporción que corresponda al Estado;
- III.- Los bienes inmuebles que el Estado adquiera con fines de regularización de la tenencia de la tierra o en materia de vivienda y desarrollo urbano;
- IV.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Estado.”

Y a fin de robustecer lo anterior tenemos que la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, establece que los bienes del dominio privado del Estado, son aquellos bienes que se destinan preferentemente al servicio de distintas dependencias del Gobierno del Estado, de los municipios o de instituciones públicas o privadas que contribuyen al beneficio

colectivo y éstos son inembargables e imprescriptibles, conforme lo dispuesto por el artículo 34 de dicho ordenamiento legal, estableciendo que para su desincorporación y enajenación deberán sujetarse al procedimiento administrativo correspondiente; disposición fue reformada mediante Decreto número 451, publicado en el Periódico Oficial número 2 de fecha 07 de enero del 2011, Tomo CXVIII, expedido por la H. XIX Legislatura, siendo Gobernador Constitucional el C. José Guadalupe Osuna Millán 2007-2013.

XI.- Así pues, del análisis de los medios de convicción antes indicados se concluye que la parte actora ejercita la acción sobre un bien imprescriptible, de acuerdo al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, con relación al artículo 758 del Código Civil en el Estado, resultando **innecesario** el estudio de los elementos de la acción de usucapión, de donde se obtiene la conclusión que debe dictarse sentencia adversa a los intereses del actor, por lo que dentro de los puntos resolutivos de este fallo se deberá decretar la improcedencia de la acción intentada por cuanto hace al bien inmueble identificado como **LOTE 4 MANZANA 88A COLONIA: COLONIA: CAMINO VERDE POLIGONO II, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 98.83 M2, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE INDICAN. INSCRITO BAJO MEMORIAS DESCRIPTIVAS INSCRIPCION 4720 DEL TOMO 22 DE SECCION CORETTE DE FECHA 30 DE MARZO DEL 1994,** inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad a nombre del [REDACTED], absolviendo al codemandado de las prestaciones reclamadas; asimismo, ante lo improbadado de la acción, resulta innecesario el estudio de las excepciones que se desprenden del escrito de contestación de demandada por parte del codemandado [REDACTED], resultando aplicable la siguiente tesis:

Octava Época.

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: XV-II, Febrero de 1995.

Tesis: VI.1o.86 C.

Página: 335.

EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITO LA ACCION.

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

XII.- 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 fundado y con apoyo además en los artículos 1, 2, 44, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 274, 280 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED], probo los hechos constitutivos de su acción respecto del inmueble identificado como **LOTE 4 MANZANA 88A, COLONIA: COLONIA CAMINO VERDE PRIMERA ETAPA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 56.03 M2, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE INDICAN. INSCRITO BAJO TITULO DE PROPIEDAD PARTIDA 5256298 DE SECCION CIVIL DE FECHA 10 DE OCTUBRE DEL 2001, FOLIO REAL**

1095370, en rebeldía de la parte demandada [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que el accionante [REDACTED], se convirtió en propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto del bien inmueble identificado como **LOTE 4 MANZANA 88A, COLONIA: COLONIA CAMINO VERDE PRIMERA ETAPA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 56.03 M2**, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tijuana, Baja California bajo **Titulo de propiedad partida 5256298 de Sección Civil de fecha 10 de octubre de 2001, Folio Real: 1095370**; lote a usucapir que cuenta con las siguientes medidas y colindancias que ampara el certificado de inscripción obrante en autos.

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN TOTAL** del **Titulo de propiedad partida 5256298 de Sección Civil de fecha 10 de octubre de 2001, Folio Real: 109530**, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento al resolutive QUINTO, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al **C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad**, para que previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y les sirva de **TITULO DE PROPIEDAD** a los actores.

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 la presente resolución, **gírese atento oficio a RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que [REDACTED] [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo de la presente resolución.

SEXTO.- Respecto del inmueble identificado como **LOTE 4 MANZANA 88A COLONIA: COLONIA: CAMINO VERDE POLIGONO II, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 98.83 M2, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE INDICAN. INSCRITO BAJO MEMORIAS DESCRIPTIVAS INSCRIPCION 4720 DEL TOMO 22 DE SECCION CORETTE DE FECHA 30 DE MARZO DEL 1994, FOLIO REAL 1569877**, en la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED], ejercita la acción sobre un bien imprescriptible, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, con relación al artículo 758 del Código Civil en el Estado, cuyo análisis se contiene en los Considerando del presente fallo, resultando innecesario el análisis de los elementos que constituyen la acción de prescripción adquisitiva; de igual forma resulta innecesario el estudio de las excepciones que se desprenden del escrito de contestación de demanda del codemandado [REDACTED].

SEPTIMO.- Por lo tanto se **ABSUELVE** a los demandados [REDACTED], de las prestaciones que le fueron reclamadas en juicio.

TERCERO.- No se hace especial condena de gastos y costas en la presente instancia por el razonamiento expuesto en el considerando **XI** de la presente resolución.

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 Trigesimo 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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FABILA ÁVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX , 4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

alfa

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 898/2019, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROMOVIDO POR [REDACTED] EN CONTRA DE [REDACTED] Y [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PARCIALMENTE PROCEDENTE. DOY FE.

CON EL NUMERO 14,745 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 17-ABR-2024, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO _____.

18-ABR-2024, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL 14,745 DE FECHA 17-ABR-2024, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE _____.