

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

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

V I S T O S; Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **1364/2023**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL-PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por [REDACTED] y [REDACTED], en contra de [REDACTED] [REDACTED], también conocida como [REDACTED]; y [REDACTED], también conocido como [REDACTED] y; [REDACTED]

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

1.- Por escrito presentado en fecha veinticinco de agosto de dos mil veintitrés, comparecieron ante este Juzgado los CC. [REDACTED] y [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Ordinaria Civil la acción de Prescripción Positiva a los CC. [REDACTED] [REDACTED], también conocida como [REDACTED]; y [REDACTED] [REDACTED], también conocido como [REDACTED], con el fin de que se les declare propietarios por haber operado a su favor la prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como **VIVIENDA 54 C (CLAVELES) DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO "NOGALES" CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 20 DEL FRACCIONAMIENTO NUEVA TIJUANA Y ROBERTO DE LA MADRID, ubicado en la CALLE SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ DE DICHO FRACCIONAMIENTO, CON SUPERFICIE DE 93.12 METROS CUADRADOS, MÁS 14.31 METROS CUADRADOS DE ESTACIONAMIENTO, ASÍ COMO EL PORCENTAJE DE INDIVISO QUE LE CORRESPONDE DENTRO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO AL**

CUAL PERTENECE DICHO INMUEBLE, CON CLAVE CATASTRAL OE-400-153, con las medidas y colindancias que precisa; -mismo que afirma- se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Contrato de compraventa partida 5037124 de Sección Civil de fecha 13 de junio de 1995, Folio Real: 1231273**; asimismo, reclama las diversas prestaciones que señala; 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 auto de fecha trece de septiembre de dos mil veintitrés, se ordenó emplazar a los demandados [REDACTED] [REDACTED], **también conocida como [REDACTED]**; y [REDACTED], **también conocido como [REDACTED]** [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestaran la demanda instaurada en su contra, cuestión que se cumplimentó tal como se advierte de los razonamiento actuariales de fecha seis de octubre de dos mil veintitrés, en donde tuvieron lugar los emplazamientos de ley con los pasivos procesales; sin embargo, en proveído del día diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, se acordó que después de ser analizadas las actas relativas a las diligencias actuariales practicadas por el Actuario adscrito a este Juzgado, el día seis de octubre del año dos mil veintitrés, mediante las cuales compareció ante este Juzgado el señor [REDACTED] ostentándose con el carácter de apoderado legal de los demandados [REDACTED], también conocida como [REDACTED]; y [REDACTED], también conocido como [REDACTED], no obstante lo anterior procedió a emplazar a dichos codemandados sin que del auto de admisión se desprenda tal disposición, así como

tampoco fue petitionado por la parte actora, e igualmente no se justificó esa necesidad para poder emplazar a los demandados por apoderado, lo anterior con fundamento en el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; por ende, se desprendió que las diligencias actuariales de fecha seis de octubre de dos mil veintitrés, no se encuentran ajustadas a derecho, por no haberse realizado con las formalidades esenciales dispuestas por el artículo 117 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; en consecuencia, con fundamento en los artículos 74 y 117 del Código en mención, y atendiendo a los principios de legalidad y congruencia que deben imperar en las determinaciones judiciales, previstos en los artículos 55 y 81 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, así como la obligación del suscrito juzgador de velar por el debido proceso, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento; y visto que la imprecisión aludida incumple con lo previsto por los artículos 58 y 117 del Código de Procedimientos Civiles, es por ello que se estimó oportuno regularizar el procedimiento, por lo tanto, **se declaró la nulidad de las diligencias practicadas en fecha seis de octubre de año dos mil veintitrés**, para todos los efectos legales a que haya lugar; y por consiguiente, se ordenó turnar de nueva cuenta el presente expediente al Actuario de la adscripción, para que procediera a EMPLAZAR, de manera personal, a los demandados [REDACTED], **también conocida como** [REDACTED]; y [REDACTED], **también conocido como** [REDACTED], en términos del auto de admisión de fecha trece de septiembre de dos mil veintitrés, de conformidad con el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; cuestión que se cumplimentó, tal como se advierte de las constancias actuariales de fecha nueve de noviembre de dos mil veintitrés, en las cuales se llevaron a cabo los emplazamientos de ley con

los demandados y; toda vez que no produjeron contestación a la demanda instaurada en su contra; en acuerdo que data del once de diciembre de dos mil veintitrés, se les decretó la correspondiente rebeldía en que incurrieron los demandados [REDACTED], **también conocida como** [REDACTED]; y [REDACTED], **también conocido como** [REDACTED], con sus consecuencias legales, ordenándose abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente los accionantes ofrecieron las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día veintidós de marzo de dos mil veintitrés, desahogándose las probanzas ofertadas por los actores, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente los actores lo que a sus derechos convino, no así los demandados en virtud de su incomparecencia; y por así corresponder al estado procesal de autos, se ordenó dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos

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

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

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

no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

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

En mérito de lo anterior, se procede a examinar:

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

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídica procesal* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, los emplazamientos y la rebeldía en que incurrieron los demandados, y que la vía procesal seleccionada por los accionantes 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, no obstante la rebeldía decretada a los demandados.- Al respecto resulta aplicable la Ejecutoria de Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

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

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio. Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

IV.- Durante la tramitación del juicio los actores exhibieron un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de ésta ciudad; así como una certificación de datos expedida por el Jefe del Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro; relativos al inmueble materia de la litis, mismos que al no haber sido impugnados su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces; por lo tanto, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que **se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir**, y que es el mismo que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de los demandados 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 datos obrante en autos.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE.- Son aplicables al caso en estudio, los artículos 797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144 del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: "**Artículo 797.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. 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.”.

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

Amparo directo 303/94. Wenceslao Carreón Pérez. 11 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Humberto Cabrera Vázquez. Secretario: Enrique Antonio Pedraza Mayoral.

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

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

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

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

Respecto al elemento consistente en que los actores acrediten una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietarios, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la fundan, tenemos que los mismos en su escrito inicial de demanda, hechos "2, 4 y 5" narran lo siguiente:

"Que es el caso con fecha 08 de marzo de 2018, elebramos contrato de compraventa, en nuestro carácter de compradores con los ahora demandados, los CC. [REDACTED] (también conocida como [REDACTED]) y [REDACTED] (también conocido como [REDACTED]), ambos representados por el señor [REDACTED], como su apoderado respecto del inmueble identificado como la Vivienda 54 C (Clavel) del régimen de condominio "Nogales", construido sobre el lote 20 del Fraccionamiento Nueva Tijuana, ubicado en la Calle Sor Juana Inés de la Cruz, con superficie de 93.12 metros cuadrados, más 14.31 metros de estacionamiento, con clave catastral OE-400-153, cuyo antecedente se encuentra inscrito bajo partida No. 5037124 de la Civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, mismo contrato que exhibimos como ANEXO B a esta demanda.

Que, en el contrato referido en el hecho (1) precedente, en su cláusula segunda, se estableció que la parte vendedora nos otorgó mediante el contrato base de la acción, la posesión material y jurídica de inmueble materia del contrato a que hacemos alusión en los hechos precedentes y que los suscritos la recibimos de conformidad desde la fecha de la celebración del contrato traslativo de dominio, es decir, la compraventa de fecha 08 de marzo de 2018.

Que, en el contrato referido en el hecho (1) precedente, cláusula que exhibimos como ANEXO B, se estableció como contraprestación por la venta del inmueble materia de esta demanda, La cantidad de \$530,000.00 Pesos (Quinientos Treinta Mil

Pesos 00/100 M.N.), mismo que los suscritos pagamos de contado en un solo pago. Adicionalmente pagamos la cantidad de \$30,000.00 pesos (treinta mil pesos 00/100 M.N.) destinados a pagar la escritura a que debió otorgar el vendedor. También se hizo constar en dicha cláusula cuarta que la parte vendedora recibió el precio total y otorgó mediante el contrato basal el recibo por la cantidad pagada...”.

Acreditando tal causa generadora de su posesión con el **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA**, de fecha **OCHO de MARZO de DOS MIL DIECIOCHO**, celebrado por una parte [REDACTED], también conocida como [REDACTED] y; [REDACTED], también conocido como [REDACTED], ambos representados por su apoderado el señor [REDACTED], como "vendedores", y por otra parte [REDACTED] y [REDACTED], como "compradores", 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 los contrarios, 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 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] [REDACTED], también conocida como [REDACTED] y; [REDACTED], también conocido como [REDACTED] [REDACTED], al no haber contestado los hechos narrados por la parte actora 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- fijándoles consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardaron silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por los accionantes, no obstante que se les enteró formalmente para contradecirla, es por lo que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna, **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.- 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 mismos exponen en su escrito de demanda hecho "10", lo siguiente:

“Por lo anterior resulta que los suscritos [REDACTED] Y [REDACTED] hemos venido ejerciendo derechos posesorios -y de propiedad- del inmueble materia del presente juicio desde la fecha en que se formalizó la compraventa de fecha 08 de marzo de 2018 a nuestro favor por los legítimos propietarios reales y registrales del mismo, derechos posesorios adquiridos por efectos del documental basal, adquiriendo la posesión por esta causa generadora, por así haberla entregado los ahora demandados en calidad de nuevos dueños de la propiedad y con el ánimo manifestó de ejercer La para efectos de apropiación, y desde entonces así hemos venido poseyendo, sin interrupciones desde el 08 de marzo de 2018 hasta la actualidad, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública, buena fe, establecido en el inmueble nuestro hogar y domicilio particular a la vista de nuestros vecinos y sin jamás haber sido perturbados en dicha posesión por persona alguna, por lo que la de los suscrito se apta para prescribir.”.

Y a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se fundan, los accionantes exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADA** mencionadas en los Considerando IV y VI del presente fallo; así como copia certificada de la escritura pública número 53,258, Volumen 768 de fecha tres de febrero de dos mil tres, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de ésta ciudad, relativo al poder general limitado e irrevocable, para pleitos y cobranzas y para actos de administración de bienes y para actos de riguroso dominio, otorgado por [REDACTED], también conocida como [REDACTED] y; [REDACTED], también conocido como [REDACTED], a favor de [REDACTED]

[REDACTED]; asimismo, dentro del periodo de ofrecimiento de pruebas ofreció los siguientes medios de convicción: **LA CONFESIONAL** a cargo de la codemandada [REDACTED] [REDACTED], también conocida como [REDACTED]; **LA CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED] [REDACTED], también conocido como [REDACTED]; **LA DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la codemandada [REDACTED] [REDACTED], también conocida como [REDACTED]; **LA DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del codemandado [REDACTED] [REDACTED], también conocido como [REDACTED] y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: LAS DOCUMENTALES mencionadas en el presente Considerando, así como las aludidas en los Considerando IV y VI de la resolución que nos ocupa; se reitera que al no haber sido objetada la privada en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tiene por admitida y surte sus efectos legales correspondientes, por lo que 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; las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud, se tienen por legítimas y eficaces, por lo tanto, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención. La CONFESIONAL a cargo de la codemandada [REDACTED] [REDACTED], también conocida como [REDACTED], desahogada dentro de la audiencia de ley celebrada en fecha veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, en la que se le declaró por confesa a dicha codemandada, de las posiciones que fueron calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de la misma y por ello 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 confesa a la codemandada al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código referido. La CONFESIONAL a cargo del codemandado [REDACTED], también conocido como [REDACTED], misma que se desahogó en la audiencia de ley celebrada el día veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, en la que se le declaró por confeso a dicho codemandado de las posiciones que fueron calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de la misma y por ello 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 confeso al codemandado al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código referido. LA TESTIMONIAL será valorada a continuación. LA DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la codemandada [REDACTED], también conocida como [REDACTED], dentro de la audiencia de ley de fecha veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, se le tuvo a los actores desistiéndose de dicha probanza, por así convenir a sus intereses; LA DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del codemandado [REDACTED], también conocido como [REDACTED], en la audiencia de ley celebrada el día veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, se le tuvo a los accionantes desistiéndose de esa probanza, por así convenir a sus intereses y; LA TESTIMONIAL, tenemos que es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de cinco años, **en calidad de dueño, de manera pacífica, continua, pública, y de buena fe**, lo es la prueba **TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente Jurisprudencia que a la letra reza:

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

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

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

Advirtiéndose de autos que la parte actora ofertó la prueba **TESTIMONIAL**, a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada en fecha veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, la misma alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, 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 elemento en estudio, la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] Y SI ES EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LA CONOCE. Calificada de legal contesta. Si, si la conozco, aproximadamente desde hace 10 años porque somos vecinas.

A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y SI ES EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LO CONOCE . Calificada de legal contesta. Si, si lo conozco, desde hace 10 años porque somos vecinos.

A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] Y SI ES EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO . *Calificada de legal contesta.* Si, si la conozco desde hace diez años y medio porque ella le rentaba a BIANCA y a RAMON.

A LA CUARTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑOR [REDACTED] Y SI ES EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LO CONOCE. Calificada de legal.- Si, si lo conozco desde hace 10 años, era quien rentaba el inmueble a BIANCA y RAMON, el es esposo de linda IANNEL.

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] Y EL SEÑOR [REDACTED] CELEBRARON CONTRATO DE COMPRAVENTA COMO COMPRADORES DE LA VIVIENDA NÚMERO 54 C DEL REGIMEN CONDOMINIO NOGALES CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 20 DEL FRACCIONAMIENTO NUEVA TIJUANA, CON LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] Y SI ES EN CASO AFIRMATIVO EN QUE FECHA.- Calificada de legal.- Si, si me consta fue en marzo del 2018, porque la casa la pusieron en venta y como todos somos vecino nos dimos cuenta.

A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL ES EL PRECIO QUE PAGARON POR EL CONDOMINIO 54 C YA DESCRITO. Calificada de legal.- Si, si me consta, la pagaron en medio millón de pesos.

A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] HABITAN COMO PROPIETARIOS EL CONDOMINIO 54 C ANTES DESCRITO. Calificada de legal.- Si, como propietarios fue después de la compraventa, es decir en marzo del año 2018.

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] HAN TENIDO INCOVENIENTES PARA HABITAR COMO PROPIETARIO EL CONDOMINIO 54 C YA DESCRITO.- Calificada de legal.- No, no han tenido inconvenientes.

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO. *Que lo aquí declarado lo sabe y le consta porque soy vecina de Bianca y Ramon y los conozco desde más de diez años."*

En cuanto al segundo de los testigos, el de nombre [REDACTED], tenemos que al tenor del mismo interrogatorio formulado contestó como sigue:

"A LA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] Y SI ES EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LA CONOCE .Calificada de legal contesta. Si, si la conozco aproximadamente hace diez años o más, porque somos vecinos.

A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y SI ES EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LO CONOCE .Calificada de legal contesta. Si, si lo conozco hace aproximadamente hace diez años o más.

A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] Y SI ES EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO . Calificada de legal contesta. Si, si la conozco desde hace once años, porque fue vecina mía.

A LA CUARTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑOR [REDACTED] Y SI ES EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LO CONOCE. Calificada de legal.- Si, si lo conozco hace más de once años porque fue mi vecino.

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] Y EL SEÑOR [REDACTED] CELEBRARON CONTRATO DE COMPRAVENTA COMO COMPRADORES DE LA VIVIENDA NÚMERO 54 C DEL REGIMEN CONDOMINIO NOGALES CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 20 DEL FRACCIONAMIENTO NUEVA TIJUANA, CON LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] Y SI ES EN CASO AFIRMATIVO EN QUE FECHA.- Calificada de legal.- Si, si me consta, se que hicieron ese contrato fue en marzo del 2018, porque vivo en el vecindario y somos vecinos.

A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL ES EL PRECIO QUE PAGARON POR EL CONDOMINIO 54 C YA DESCRITO. Calificada de legal.- Si, si lo se, fue alrededor de quinientos mil pesos, porque somos vecinos y ellos me comentaron.

A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] HABITAN COMO PROPIETARIOS EL CONDOMINIO 54 C ANTES DESCRITO. Calificada de legal.- Si, si lo se, como propietario desde marzo del 2018.

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] HAN TENIDO INCOVENIENTES PARA HABITAR COMO PROPIETARIO EL CONDOMINIO 54 C YA DESCRITO.- Calificada de legal.- Me consta que no han tenido algún tipo de dificultad, porque somos vecinos.

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO. *Que lo aquí declarado lo sabe y le consta porque conozco a Bianca y Ramon desde hace más de diez años y conozco desde que rentaban esa casa y como la compraron en el 2018, y porque somos vecinos..”.*

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 a los actores [REDACTED] y [REDACTED]; conocer a los demandados [REDACTED], también conocida como [REDACTED] y; [REDACTED], también conocido como [REDACTED]; que los accionantes adquirieron el inmueble materia de la litis por medio de un contrato de compraventa, celebrado en marzo de dos mil dieciocho; que los actores pagaron por el mismo la cantidad de quinientos mil pesos, y que los accionantes [REDACTED] y [REDACTED] han poseído el inmueble que nos ocupa con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietarios, 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 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, pública, 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; de tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de los pasivos procesales; **que los accionantes se encuentran 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 han convertido en propietarios del inmueble que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

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...”.

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 los CC. [REDACTED] y [REDACTED], adquirieron la propiedad respecto del bien inmueble materia del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

Asimismo, **una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y se de cumplimiento a lo anterior**, deberá inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad a los actores, decretándose la **CANCELACIÓN TOTAL** de la Partida 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.- Por otro lado, no pasa por desapercibido para quien esto resuelve, que el inmueble materia del presente juicio inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, cuenta con los siguientes gravámenes:

"CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO PARTIDA 5037125 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 13 DE JUNIO DEL 1995 Y CON HORA 13:15

DATOS DE ESCRITURA: PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NO. 33987 VOLUMEN NUMERO 847 DE FECHA 22 DE MAYO DE 1995 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 8 DE ESTA CIUDAD.

DENOMINACION DE CONTRATO: CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTÍA DE CREDITO

ACREEDOR(ES): BANCO MEXICANO, S.A, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE.

DEUDOR(ES): [REDACTED], [REDACTED].

MONTO DEL CREDITO: 452,500.00 NUEVOS PESOS

DESTINO: ADQUISICION DE VIVIENDA.

CONVENIO MODIFICATORIO PARTIDA 5082641 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 09 DE SEPTIEMBRE DEL 1996 Y CON HORA 09:01

DATOS DE ESCRITURA: PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NO.73014 VOLUMEN NUMERO 1364 DE FECHA 28 DE MARZO DE 1996, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 3 DE ESTA CIUDAD.

DENOMINACION DE CONTRATO: CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA.

ACREEDOR(ES): BANCO MEXICANO, S.A. REPRESENTADO POR LOS SEÑORES LICENCIADOS ANTONIO MEDINA HIJAR E ING. FRANCISCO JAVIER REY VELO.

DEUDOR(ES): [REDACTED], [REDACTED]

CLAUSULA(S) A MODIFICAR: LAS PARTES ESTAN DE ACUERDO EN QUE SE MODIFIQUEN LOS PLAZOS PACTADOS EN EL CONTRATO ORIGINAL, ASI COMO LA FORMA DE CALCULO DE INTERESES, Y LA FORMA DE HACER LOS PAGOS MENSUALES CON BASE EN UDIS, EN VIRTUD DE LO CUAL EL SALDO SE REESTRUCTURA EN UDIS Y EN MONEDA NACIONAL, CONCIENTES EN QUE LA UDI ES UNA UNIDAD DE CUENTA EN LA QUE SE DENOMINAN LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS EN ESTE CONVENIO. NO ES UNA NUEVA MONEDA, SINO UNA UNIDAD DE REFERENCIA CUYO VALOR EN PESOS VA RECONOCIENDO LA INFLACION. LAS PARTES ACUERDAN QUE DE LA CANTIDAD RECONOCIDA Y CAPITALIZADA, LA SUMA DE \$219,326.79 M.N., SE DENOMINE Y CONVIERTA ENUDIS, QUE DE ACUERDO AL VALOR QUE EL BANCO DE MEXICO PUBLICO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION PARA LA FECHA DE VIGENCIA DEL PRESENTE CONVENIO (1.452101), EQUIVALE A LA CANTIDAD DE 151, 041 UDIS, Y QUE EL CLIENTE SE OBLIGA A CUBRIR A EL BANCO EN UN PLAZO QUE NO EXCEDERA DEL PLAZO DE PRORROGA. ASIMISMO, DE LA CANTIDAD RECONOCIDA Y CAPITALIZADA EN EL PUNTO ANTERIOR LA SUMA DE \$24,368.09 SE CONSERVE DENOMINADA EN MONEDA NACIONAL. EL ACREDITADO SE OBLIGA A PAGAR A EL BANCO EL IMPORTE DEL CREDITO REESTRUCTURADO EN AMBAS PORCIONES, UDIS EN UN PLAZO MAXIMO DE 20 AÑOS Y DE UN PLAZO MAXIMO DE 25 ANOS PARA LA PORCION REESTRUQINRADA EN MONEDA NACIONAL, CONTADOS A PARTIR DEL DIA 22 DE MARZO DE 1996. EN VIRTUD DE QUE SE PRORROGA EL PLAZO DE LA OBLIGACION GARANTIZADA, LA HIPOTECA SE ENTENDERA PRORROGADA POR EL MISMO TERMINO Y CONSERVARA LA PRELACION QUE LE CORRESPONDE DESDE SU ORIGEN, DURANTE LA PRORROGA Y EL TERMINO SENALADO PARA LA PRESCRIPCION. LAS PARTES EXPRESAMENTE SENALAN QUE LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONVENIO NO IMPLICA NOVACION

ALGUNA RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL CONTRATO ORIGINAL, PUES NO HA SIDO SU VOLUNTAD CREAR UNA NUEVA OBLIGACION.

MONTO TOTAL DEL ADEUDO: \$ 243,694.88 PESOS MONEDA NACIONAL.

RECONOCIMIENTO DE ADEUDO PARTIDA 5096018 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 19 DE DICIEMBRE DEL 1996 Y CON HORA 10:13 DENOMINACION DE CONTRATO: RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA.

*ACREEDOR(ES): BANCO MEXICANO, S.A. REPRESENTADO POR LOS LIC. ANTONIO MEDINA HIJAR E ING. FRANCISCO JAVIER REY VELO DEUDOR(ES): ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****".*

En mérito de lo anterior, dentro del juicio que nos ocupa se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia de que los gravámenes a que se encuentra afectado el inmueble materia de la litis, quedará sujeto a los mismos. 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.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, los actores [REDACTED] y [REDACTED]

██████████, probaron los hechos constitutivos de su acción; en rebeldía de los demandados ██████████, también conocida como ██████████ y; ██████████, también conocido como ██████████.

SEGUNDO.- Se declara que los accionantes ██████████ y ██████████, se convirtieron en propietarios -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto del bien inmueble identificado como **UNIDAD: VIV. 54 MÓDULO C, CONDOMINIO: NOGALES CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 20, UBICADO AL NORTE DEL FRACCIONAMIENTO NUEVA TIJUANA Y COLONIA ROBERTO DE LA MADRID DE ÉSTA CIUDAD; DETALLE DE SUPERFICIE: DE CONSTRUCCIÓN 93.1200 METROS CUADRADOS, DE ESTACIONAMIENTO 14.31 METROS CUADRADOS**, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Contrato de compraventa partida 5037124 de Sección Civil de fecha 13 de junio de 1995, Folio Real: 1231273.**

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN TOTAL** del **Contrato de compraventa partida 5037124 de Sección Civil de fecha 13 de junio de 1995, Folio Real: 1231273**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; en el entendido de que el inmueble que nos ocupa, cuenta con los siguientes gravámenes:

*"CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO PARTIDA 5037125 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 13 DE JUNIO DEL 1995 Y CON HORA 13:15 DATOS DE ESCRITURA: PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NO. 33987 VOLUMEN NUMERO 847 DE FECHA 22 DE MAYO DE 1995 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 8 DE ESTA CIUDAD.
DENOMINACION DE CONTRATO: CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTÍA DE CREDITO
ACREEDOR(ES): BANCO MEXICANO, S.A, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE.
DEUDOR(ES): ██████████, ██████████.
MONTO DEL CREDITO: 452,500.00 NUEVOS PESOS
DESTINO: ADQUISICION DE VIVIENDA.*

CONVENIO MODIFICATORIO PARTIDA 5082641 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 09 DE SEPTIEMBRE DEL 1996 Y CON HORA 09:01

DATOS DE ESCRITURA: PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NO.73014 VOLUMEN NUMERO 1364 DE FECHA 28 DE MARZO DE 1996, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 3 DE ESTA CIUDAD.

DENOMINACION DE CONTRATO: CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA.

ACREEDOR(ES): BANCO MEXICANO, S.A. REPRESENTADO POR LOS SEÑORES LICENCIADOS ANTONIO MEDINA HIJAR E ING. FRANCISCO JAVIER REY VELO.

DEUDOR(ES): [REDACTED], [REDACTED]

CLAUSULA(S) A MODIFICAR: LAS PARTES ESTAN DE ACUERDO EN QUE SE MODIFIQUEN LOS PLAZOS PACTADOS EN EL CONTRATO ORIGINAL, ASI COMO LA FORMA DE CALCULO DE INTERESES, Y LA FORMA DE HACER LOS PAGOS MENSUALES CON BASE EN UDIS, EN VIRTUD DE LO CUAL EL SALDO SE REESTRUCTURA EN UDIS Y EN MONEDA NACIONAL, CONCIENTES EN QUE LA UDI ES UNA UNIDAD DE CUENTA EN LA QUE SE DENOMINAN LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS EN ESTE CONVENIO. NO ES UNA NUEVA MONEDA, SINO UNA UNIDAD DE REFERENCIA CUYO VALOR EN PESOS VA RECONOCIENDO LA INFLACION. LAS PARTES ACUERDAN QUE DE LA CANTIDAD RECONOCIDA Y CAPITALIZADA, LA SUMA DE \$219,326.79 M.N., SE DENOMINE Y CONVIERTA EN UDIS, QUE DE ACUERDO AL VALOR QUE EL BANCO DE MEXICO PUBLICO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION PARA LA FECHA DE VIGENCIA DEL PRESENTE CONVENIO (1.452101), EQUIVALE A LA CANTIDAD DE 151, 041 UDIS, Y QUE EL CLIENTE SE OBLIGA A CUBRIR A EL BANCO EN UN PLAZO QUE NO EXCEDERA DEL PLAZO DE PRORROGA. ASIMISMO, DE LA CANTIDAD RECONOCIDA Y CAPITALIZADA EN EL PUNTO ANTERIOR LA SUMA DE \$24,368.09 SE CONSERVE DENOMINADA EN MONEDA NACIONAL. EL ACREDITADO SE OBLIGA A PAGAR A EL BANCO EL IMPORTE DEL CREDITO REESTRUCTURADO EN AMBAS PORCIONES, UDIS EN UN PLAZO MAXIMO DE 20 AÑOS Y DE UN PLAZO MAXIMO DE 25 ANOS PARA LA PORCION REESTRUCTURADA EN MONEDA NACIONAL, CONTADOS A PARTIR DEL DIA 22 DE MARZO DE 1996. EN VIRTUD DE QUE SE PRORROGA EL PLAZO DE LA OBLIGACION GARANTIZADA, LA HIPOTECA SE ENTENDERA PRORROGADA POR EL MISMO TERMINO Y CONSERVARA LA PRELACION QUE LE CORRESPONDE DESDE SU ORIGEN, DURANTE LA PRORROGA Y EL TERMINO SENALADO PARA LA PRESCRIPCION. LAS PARTES EXPRESAMENTE SENALAN QUE LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONVENIO NO IMPLICA NOVACION ALGUNA RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL CONTRATO ORIGINAL, PUES NO HA SIDO SU VOLUNTAD CREAR UNA NUEVA OBLIGACION.

MONTO TOTAL DEL ADEUDO: \$ 243,694.88 PESOS MONEDA NACIONAL.

RECONOCIMIENTO DE ADEUDO PARTIDA 5096018 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 19 DE DICIEMBRE DEL 1996 Y CON HORA 10:13

DENOMINACION DE CONTRATO: RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA.

ACREEDOR(ES): BANCO MEXICANO, S.A. REPRESENTADO POR LOS LIC. ANTONIO MEDINA HIJAR E ING. FRANCISCO JAVIER REY VELO
DEUDOR(ES): ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****".

En mérito de ello, en este juicio se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia de que los gravámenes a que se encuentra afectado el inmueble materia de la litis, quedará sujeto a los mismos.

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 le sirva de **TITULO DE PROPIEDAD** a los accionantes.

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 los CC. [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED], adquirieron la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutive segundo de la presente resolución.

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 FÁBILA 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.

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 1364/2023, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROMOVIDO POR [REDACTED] Y [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED], TAMBIÉN CONOCIDA COMO [REDACTED]; Y [REDACTED], TAMBIÉN CONOCIDO COMO [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. -----

En el número **14,753** del Boletín Judicial de fecha **29-Abril-2024**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- **En 30-Abril-2024** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **14,753** del Boletín Judicial de fecha **29-Abril-2024**. CONSTE.