

## EXPEDIENTE NÚMERO 0402/2023

Tijuana, Baja California a primero de abril del año dos mil veinticuatro.

**V I S T O S**, para dictar resolución en los autos del expediente número **0402/2023**, relativo a las diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por [REDACTED]; y,

### **Resultandos**

**1.-** Por escritos presentados el día siete de marzo y diez de abril ambos de dos mil veintitrés, compareció [REDACTED], por derecho propio solicitando la declaración judicial de haber operado la prescripción positiva del [REDACTED] de [REDACTED]

[REDACTED] Melchor Ocampo de esta ciudad, con superficie de 373.27 metros cuadrados, el cual se encuentra dentro de un polígono mayor que se identifica como predio agrícola perteneciente a la antigua colonia Buena Vista de esta ciudad; así como demás prestaciones. Fundo y motivo su escrito inicial en los hechos, consideraciones de derecho y pruebas que estimo pertinentes.

**2.-** Así tenemos que por proveído de fecha diecinueve de abril y veintiocho de noviembre ambos de dos mil veintitrés, se admitió a trámite las diligencias de **jurisdicción voluntaria**, ordenándose notificar a los causantes, diligencias que tuvieron lugar en fecha seis de octubre y catorce de diciembre ambas de dos mil veintitrés, las cuales estuvieron apegadas a derecho; y teniendo verificativo la información testimonial en fecha cuatro de enero de dos mil veinticuatro; y finalmente por auto de esta misma fecha y toda vez que transcurrió el plazo a que refiere el artículo 2891 del Código sustantivo, se citó a las partes para oír la sentencia definitiva correspondiente;

### **CONSIDERANDOS**

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

**II.-** Empero, 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 tiene existencia jurídica y validez formal, ello acorde con lo dispuesto en la tesis 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 año 2000, Tesis: 1.4.C. 33C. Página: 997, Cuyo rubro y texto 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 merito de lo anterior se impone examinar:

**Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso.-** En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que esta juzgadora es competente para conocer del presente negocio, así como

para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 144, 145, 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, y por lo que respecta a la parte promovente quedó acreditada su capacidad procesal, la legitimación activa. 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 vía procesal seleccionada por el promovente fue la correcta, la relación jurídico procesal quedó ciertamente constituida a través de la vinculación de la parte promovente con este órgano jurisdiccional.- Asimismo se colmaron plenamente las formalidades esenciales del procedimiento, en consecuencia esta resolutoria, se encuentra en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.

**III.-** Consiguientemente, sujeta al principio de congruencia que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda, es decir, **sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada)**; 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, estima pertinente primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida; 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 del año 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.*

El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles dispone que "...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones..." De este precepto legal se desprende la regla general de que el que afirma está obligado a probar su dicho y por lo tanto, se pasa al estudio de los autos para ver si el ocursoante cumple con esta exigencia legal.

**IV.** De conformidad al artículo 2894 del Código Civil que establece "Transcurrido el plazo fijado en la parte final del artículo 2891, sin que en el Registro Público, y en el Catastro Municipal correspondiente, aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y ordene que se haga en el Registro de Inscripción de Dominio correspondiente."

Del citado precepto legal se desprende que a fin de dictar resolución favorable a los intereses de la promovente, es preciso que se acredite fehacientemente que: **a)** que se encuentra inscrita la posesión del predio objeto del debate ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y **b)** que demuestre que la inscripción de la posesión es apta para prescribir al haber concluido el plazo de cinco años, contados desde la inscripción.

Por otro lado, tenemos que los artículos 797, 1122, 1123, 1135,

1138, 1139, 1143, 1144 del Código Civil en relación a la adquisición de bienes, por medio de prescripción positiva, en lo que interesan estatuyen 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 liberarse de obligaciones, mediante 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..." Artículo 1138 "La posesión necesaria para prescribir debe ser I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.-Pública" Artículo 1139 "Los bienes se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente... III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública." 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, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad" Artículo 1144 "La sentencia ejecutoriada 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 presente considerando, se infiere que la activa procesal cumplió con los requisitos exigidos por el artículo 2894 del Código Civil, ya que señaló como causa generadora o de pedir, que en fecha **primero de noviembre de dos mil catorce celebros contrato verbal de cesión de derechos posesorios** con la señora [REDACTED], y que el precio que pago fue la cantidad de \$40,000.00 pesos (cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional), y que le fue entregada la posesión del inmueble identificado como [REDACTED] de [REDACTED] Melchor Ocampo de esta ciudad, posesión que ha tenido en concepto de propietaria, de forma pacífica, continua, pública y de buena fe.

Así tenemos que el promovente exhibió en juicio el Certificado de No Contradicción expedido por el Sub Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad con el que se acredita que el lote predio agrícola perteneciente a la antigua colonia Buena Vista Municipio Tijuana superficie 20 has y 5438.00 m2, no aparece algún asiento que contradiga la posesión inscrita, desde el 14 de marzo de 1967 bajo contrato de compraventa [REDACTED] de Sección Traslación, cumpliéndose así igualmente con el plazo de cinco años contados desde la misma inscripción, dada la fecha de presentación del escrito inicial, que refiere el artículo 2891 párrafo ultimo del Código Civil, instrumento al que la suscrita Juzgadora le concede pleno valor probatorio en los términos de los artículos 322 y 405 del Código de Procedimientos Civiles, a efecto de tener por acreditado el hipotético que se refiere el artículo 2894 del Código Civil, así también obra en autos acta de levantamiento topográfico elaborado por el Ing. [REDACTED]; así como el dictamen debidamente ratificado realizado por el Ing. [REDACTED] en el que concluye que de acuerdo a la investigación realizada, dentro del predio identificado como predio agrícola perteneciente a la antigua colonia Buena Vista de esta ciudad, con superficie de 20 hectáreas y 5,438.00 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo [REDACTED], [REDACTED] Sección Traslación de fecha 14 de marzo de 1967 a nombre de [REDACTED] [REDACTED], efectivamente se encuentra el bien inmueble identificado como [REDACTED] de la [REDACTED], ubicado en calle Justo Sierra s/n de la colonia Melchor Ocampo de esta ciudad, con superficie de 373.27 metros cuadrados. Las anteriores **documentales** merecen valor probatorio pleno y en consecuencia es suficiente para acreditar la identificación del inmueble controvertido, de conformidad con los artículos 322, 328, 329, 330, 405 y 408 del Código de Procedimientos Civiles.

Así también para acreditar las cualidades que debe tener la posesión para que opere la figura jurídica denominada prescripción adquisitiva la promovente ofreció la testimonial a cargo de [REDACTED] [REDACTED] misma que tuvo lugar su desahogo en fecha cuatro de enero de dos mil veinticuatro y que al dar contestación al interrogatorio que fueron sometidos ambos testigos manifestaron que les consta que la parte actora se encuentra en posesión en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y por el

termino establecido por la ley, testimonial que se le otorga pleno valor y eficacia probatoria en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles.

Habiendo quedado satisfechos los requisitos a que se refieren los artículos 2891 a 2894 del Código Civil en relación con el 1136 del mismo cuerpo de leyes, debe declararse que [REDACTED] se ha convertido en propietaria en virtud de la prescripción positiva que ha operado a su favor, respecto del [REDACTED] de la [REDACTED], ubicado en calle Justo Sierra s/n de la colonia Melchor Ocampo, el cual se encuentra dentro de un polígono mayor que se identifica como predio agrícola perteneciente a la antigua colonia Buena Vista de esta ciudad, con superficie de 373.27 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias que se desprenden del siguiente cuadro de construcción:

#### CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DEL POLÍGONO FÍSICO

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	V				Y	X
				8	3,598,478.9660	505,670.8678
8	9	N43°41'23.7405" E	1.36	9	3,598,479.9477	505,671.8056
9	10	S64°27'27.6401" E	1.95	10	3,598,479.1077	505,673.5634
10	11	N87°10'35.3381" E	5.91	11	3,598,479.3987	505,679.4621
11	12	N69°32'50.1511" E	7.49	12	3,598,482.0171	505,686.4833
12	13	N71°43'05.6194" E	6.36	13	3,598,484.0138	505,692.5269
13	14	S39°27'10.8270" E	17.62	14	3,598,470.4071	505,703.7247
14	15	S61°35'18.7609" W	9.59	15	3,598,465.8432	505,695.2879
15	16	S59°45'00.5464" W	9.86	16	3,598,460.8749	505,686.7687
16	17	N33°30'59.5396" W	9.28	17	3,598,468.6160	505,681.6418
17	8	N46°08'59.7012" W	14.94	8	3,598,478.9660	505,670.8678

**SUPERFICIE= 373.27 M2**

Lo anterior sin oposición de la causante de la promovente de quien aparece inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Debiendo hacerse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, la inscripción correspondiente a favor del promovente, previa cancelación **parcial** de la inscripción número [REDACTED] del [REDACTED] de Sección Traslación de fecha 14 de marzo de 1967 y se haga la inscripción de dominio correspondiente a través de [REDACTED] en los términos del artículo 2894 del Código Civil.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además, en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 90, 91, 256, 257 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y

se:

## RESUELVE

**Primero.** Han sido procedentes las presentes diligencias de jurisdicción voluntaria seguidas en este procedimiento, en el cual [REDACTED] probó los hechos constitutivos de su acción ejercitada.

**Segundo.** En consecuencia, se declara que la prescripción adquisitiva se ha consumado y que [REDACTED] se ha convertido en propietaria en virtud de la prescripción positiva que ha operado a su favor respecto del [REDACTED] de la [REDACTED], ubicado en calle Justo Sierra s/n de la colonia Melchor Ocampo el cual se encuentra dentro de un polígono mayor que se identifica como predio agrícola perteneciente a la antigua colonia Buena Vista de esta ciudad, con superficie de 373.27 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias que se desprenden del siguiente cuadro de construcción:

### CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DEL POLÍGONO FÍSICO

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	V				Y	X
				8	3,598,478.9660	505,670.8678
8	9	N43°41'23.7405" E	1.36	9	3,598,479.9477	505,671.8056
9	10	S64°27'27.6401" E	1.95	10	3,598,479.1077	505,673.5634
10	11	N87°10'35.3381" E	5.91	11	3,598,479.3987	505,679.4621
11	12	N69°32'50.1511" E	7.49	12	3,598,482.0171	505,686.4833
12	13	N71°43'05.6194" E	6.36	13	3,598,484.0138	505,692.5269
13	14	S39°27'10.8270" E	17.62	14	3,598,470.4071	505,703.7247
14	15	S61°35'18.7609" W	9.59	15	3,598,465.8432	505,695.2879
15	16	S59°45'00.5464" W	9.86	16	3,598,460.8749	505,686.7687
16	17	N33°30'59.5396" W	9.28	17	3,598,468.6160	505,681.6418
17	8	N46°08'59.7012" W	14.94	8	3,598,478.9660	505,670.8678

**SUPERFICIE= 373.27 M2**

**Tercero.** Como consecuencia de lo dispuesto en el punto resolutivo anterior, se ordena la cancelación parcial de la [REDACTED] de Sección Civil de fecha 14 de marzo de 1967, en la que obran inscritos los derechos posesorios para lo cual en su momento procesal oportuno se ordena girar atento oficio al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, a efecto de que se haga la inscripción de dominio correspondiente, adjuntándole copia certificada por duplicado del presente fallo definitivo.

**Cuarto.** Con fundamento en el artículo 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California en su oportunidad

gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio para efectos de hacerle saber que en el presente juicio [REDACTED]

[REDACTED] adquirió la propiedad respecto del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo del presente fallo definitivo.

**Notifíquese Personalmente.** Así definitivamente lo resolvió y firma electrónicamente la Juez Séptimo de lo Civil Licenciada **Norma Angélica Nila González**, ante su secretaria de acuerdos Licenciada **Concepción Azuara González** que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, 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.

**SAGA**

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS