

JUZGADO SEGUNDO DE LOCIVIL

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, TRECE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

VISTOS; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 1864/2022** relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL-PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], también conocido como [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] y [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y;

RESULTANDOS:

1.- Por escrito presentado en fecha doce de diciembre del dos mil veintidós, compareció ante este Juzgado - a efecto de purgar el vicio de la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del juicio- el C. [REDACTED], - demandando en la vía Ordinaria Civil acción de Prescripción Positiva a [REDACTED], también conocido como [REDACTED] también conocido como [REDACTED] y [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED], con el fin de que se le declare propietario por haber operado a su favor la prescripción positiva del inmueble que se identifica como **LOTE 106 (F6-B) MANZANA 306 (8), COLONIA RANCHO VALLE REDONDO, EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 653.34 METROS CUADRADOS**, mismo -que afirma- se encuentra inmerso dentro del predio mayor identificado como **LOTE: FRACC. F6 RANCHO 3 PIEDRAS, VALLE REDONDO MANZANA: COLONIA: COLONIA RANCHO DE VALLE REDONDO**

MUNICIPIO: TIJUANA SUPERFICIE: 3,337.62 M2, con las medidas y colindancias que precisa; asimismo, reclama las diversas prestaciones que señala y manifestó como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó emplazar a la parte demandada, para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra; enseguida, mediante escrito presentado el día veintiuno de febrero del dos mil veintitrés, comparecieron los pasivos procesales [REDACTED], **también conocido como** [REDACTED] **también conocido como** [REDACTED] **y** [REDACTED] **también conocida como** [REDACTED] **también conocida como** [REDACTED], produciendo contestación a la demanda instaurada en su contra, allanándose a las prestaciones reclamadas por su contrario, compareciendo en fecha diez de marzo del dos mil veintitrés ante la presencia judicial, a efecto de ratificar dicho escrito de allanamiento; por lo que mediante proveído del día treinta y uno de marzo del dos mil veintitrés, se le tuvo por allanándose a las prestaciones reclamadas en juicio; empero mediante auto de mejor proveer se dejó sin efecto dicha citación a sentencia hasta en tanto acreditara de manera fehacientemente, con las pruebas idóneas la identidad del inmueble que pretende prescribir, por lo que mediante escrito presentado en fecha cuatro de diciembre del dos mil veinticuatro, se le tuvo por presentado DICTAMEN PERICIAL elaborado por la ARQ. [REDACTED] [REDACTED], mismo que fue ratificado ante este H. Juzgado en fecha cuatro de diciembre del dos mil veinticuatro, por lo que mediante auto de fecha trece de diciembre del dos mil

veinticuatro y en vista del estado procesal de los autos, se citó el presente asunto para el dictado de la resolución definitiva correspondiente, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

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

COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS. *Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe*

cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos 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 impone examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción

III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, 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* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda y el allanamiento del pasivo procesal y que la vía procesal seleccionada por la enjuiciante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella*, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, ello aún, en virtud del allanamiento de la demandada. Al respecto resulta aplicable el Precedente Judicial en Materia Civil de la Novena Época, emitido por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, Precepto: VI.2.C. J/218. Mismo que a la letra reza:

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

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

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

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

IV.- La parte actora durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción, expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, así como

un plano o levantamiento topográfico, y pericial respecto del inmueble litigioso, mismos que no fueron objetados por la parte demandada y por ello son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil.- Advirtiéndose de las constancias de autos de que la parte actora demanda la prescripción respecto del inmueble identificado como: **LOTE 106 (F6-B) MANZANA 306 (8), COLONIA RANCHO VALLE REDONDO, EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 653.34 METROS CUADRADOS**, con las medidas y colindancias que indica; y el **certificado de inscripción** inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California inscrito bajo **CONTRATO DE COMPRAVENTA INSCRIPCION 65036 DEL TOMO 402 DE SECCION CIVIL DE FECHA 11 DE MARZO DEL 1988**; sin embargo obra en autos el dictamen a cargo de ARQ. [REDACTED], presentado ante esta autoridad en fecha CUATRO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICUATRO y en dicho dictamen la profesionista concluye que: ***“...Después de haber analizado la documentación existente en Catastro se encontró que se tiene una superficie registrada de 653.34 metros cuadrados, en Registro Público de la Propiedad y del Comercio se encontró dentro de un predio mayor fracción F6 que se encuentra a nombre de los vendedores [REDACTED] y MA. [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad, dentro del polígono mayor partida 65036, Tomo 411, Sección Civil de fecha 11 de Marzo de 1988...”***; medio de convicción que en ejercicio de la facultad discrecional concedida al suscrito juzgador por el artículo 413 del Enjuiciamiento Civil, se le concede valor y eficacia probatoria plena, en virtud de que el mismo fue realizado apegado a las normas técnicas y métodos cartográficos, por lo que de la administración de tales medios de convicción se concluye, por un lado, que la fracción de terreno materia del presente juicio,

forma parte de un predio mayor que se encuentra inscrito a nombre del demandado en la Oficina Registradora Local y, por el otro, que el bien a usucapir tiene la superficie, medidas y colindancias a que se refiere la parte actora en su escrito de demanda.-

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE.-

Son aplicables al caso en estudio, los artículos **797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144** del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: "**Artículo 797.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión."... "**Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley."... "**Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa."... "**Artículo 1138.-** La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública."... "**Artículo 1139.-** Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si

se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.”... **Artículo 1143.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.” y “...**Artículo 1144.-** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.”.

De lo expuesto en el párrafo precedente se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva **de buena fe** son los siguientes: **A).-** Que quien la ejercite acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que se funda; **B).-** Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de cinco años. Al respecto se invocan cómo aplicables los siguientes Precedentes Judiciales 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 REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO 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 la parte actora **justificó los elementos de la acción de prescripción adquisitiva**, como a continuación se verá.

Respecto al elemento consistente en que la actora acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietaria, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la funda, tenemos que la misma en su hecho primero, narra lo siguiente:

"1.- La causa generadora de la posesión del inmueble materia del Juicio a que se refiere el artículo 797 del Código Civil vigente en el Estado, consiste en que con fecha 13 de agosto de 2015, comparecimos por una parte el SR. [REDACTED], también conocido como [REDACTED], y también conocido como [REDACTED]; así como su esposa la SRA. [REDACTED], también conocida como [REDACTED] y también conocida como [REDACTED], ambos en su carácter de VENEDORES y por la otra el suscrito [REDACTED], en mi carácter de COMPRADOR, con el fin de concretar un CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, estableciendo las siguientes declaraciones y cláusulas: El objeto de la compraventa lo fue el bien inmueble identificado como Lote 106(F6-B) Manzana 306(8), Colonia Rancho de Valle Redondo, en esta ciudad de Tijuana, Baja California, el cual cuenta con una superficie de 653.34 metros cuadrados, con Clave Catastral BZ-306-106 Superficie, clave catastral, medidas y colindancias que se corroboran con el certificado de inscripción, Levantamiento Topográfico del inmueble objeto del juicio, y la Certificación de datos Catastrales, los cuales exhibo en original como anexos 1,2 y 3.

Fijándose como precio de la operación la cantidad de \$200,000.00 Pesos, (Doscientos Mil pesos 00/100 M.N), cantidad que cubrió satisfactoriamente en la fecha de la celebración del contrato, es decir, el 13 de agosto de 2015. A fin de acreditar la causa generadora de la posesión a que se refiere el artículo 797 del Código Civil, exhibo con fundamento en el artículo 96 y demás relativos y aplicables del Código Procesal vigente en el Estado, el Contrato Privado de Compraventa en que baso mi acción y en donde se advierte que acredito una posesión sobre el inmueble materia del juicio en concepto de propietario desde hace más de cinco años, inmueble que además poseo de manera pacífica, pública, continua e ininterrumpidamente, de buena fe, y en concepto de propietario...”.

Acreditando tal causa generadora de su posesión con el contrato privado de compraventa a que hace mención, celebrado en fecha **13 DE AGOSTO DEL 2015**, por una parte, por los CC. [REDACTED] **también conocido como** [REDACTED] **y** [REDACTED], como vendedor, y por otro lado el C. [REDACTED], como comprador, respecto del inmueble materia del presente juicio; el cual al no haber sido objetado en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, por lo que se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 40 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, 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 advierte que las partes demandadas [REDACTED], también conocido como [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] y [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED], quienes comparecieron ante la presencia judicial a allanarse a la presente demanda confesando todas y cada una de las prestaciones entabladas en juicio, mismo escrito que se ratificó ante presencia judicial el día diez de marzo del dos mil veintitres, en la forma y términos que han quedado apuntados, mismo que tiene valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; por lo que **se tiene por acreditado el primer elemento de su acción.** Al efecto es aplicable el siguiente Precedente Judicial:

PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA.

Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.T. J/34

Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín.

Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto.

Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres.

Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza.

Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo VII, Abril de 1998. Pág. 669. **Tesis de Jurisprudencia.**

VII.- Ahora bien en relación al diverso elemento de la acción, esto es que la parte actora haya disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**, en ese sentido, la accionante narra en su escrito de demanda en el hecho tercero, lo siguiente:

“...III.- En razón de todo lo anteriormente expuesto de donde se desprende que el suscrito tengo un título apto para prescribir, el cual es un contrato privado de compraventa con los anteriores propietarios y tenedores del inmueble en cuestión, además de que poseo el bien objeto de la demanda desde el 13 de agosto de 2015, en carácter de propietario, de buena fe, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpidamente,

aunado a que cubrí íntegramente el importe del precio de la compraventa del bien inmueble, y es el motivo por el cual en ejercicio de la Acción de Prescripción Positiva de buena fe, vengo a demandar a las personas que se encuentran inscritos como dueños del predio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, para que su Señoría me declare único y exclusivo propietario del inmueble que ha quedado descrito en la prestación primera de esta demanda, y por ende se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina Registradora Local, en el cual se me declare propietario...”

Más aún, a fin de acreditar los elementos de su acción y hechos en que se funda, la parte actora exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADAS** mencionadas en los Considerando IV y VI del presente fallo, consistentes en: un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; un levantamiento topográfico elaborado por ARQ. [REDACTED] y; un contrato privado de compraventa, celebrado en **fecha 13 DE AGOSTO DEL 2015**, todos respecto del inmueble materia de la litis. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los considerando IV y VI, así como la referida en el presente Considerando, al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tienen por admitidas y surte sus efectos legales correspondientes, por lo que se les concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, y 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 de Procedimientos Civiles en el Estado.

En suma, los medios de prueba antes indicados, se encuentran adminiculados con la confesión expresa vertida por la parte demandada [REDACTED], **también conocido como** [REDACTED] **también conocido como** [REDACTED]

██████████ y ██████████ también conocida como ██████████
██████████ también conocida como ██████████
██████████, quienes comparecieran ante presencia judicial a
allanarse a la presente demanda confesando todas y cada una
de las prestaciones entabladas en juicio, mismo escrito que se
ratificó ante presencia judicial en fecha diez de marzo del dos
mil veintitrés, en la forma y términos que han quedado
apuntados, el cual tiene el valor probatorio pleno a que se
refieren los artículos 400 y 402 del Enjuiciamiento Civil. Al efecto
es aplicable el siguiente Precedente Judicial:

PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA.

Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.T. J/34

Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín.

Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto.

Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres.

Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza.

Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de

VIII.- Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se funda; de tal manera que estando probado que la fracción de terreno materia de este proceso se encuentra inmerso dentro de un predio mayor que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la parte demandada; **que el accionante se encuentra en posesión del mismo desde hace más cinco años, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe;** por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietaria del inmueble materia de la litis, el cual se encuentra inmerso dentro de un predio mayor que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

IX.- En la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie haya procedido la prescripción positiva respecto de una fracción de terreno que se encuentra inmersa en un predio mayor, por lo que la procedencia de la misma no implica que éste Juzgador esté autorizando subdivisión alguna de dicho predio, ello tomando en consideración que **los Ministros integrantes de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación** han establecido que para adquirir un lote de terreno a través de la figura de la Prescripción Positiva, se deben satisfacer únicamente los requisitos establecidos para ello en la Legislación Civil y no los previstos en las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, sin embargo, dentro de dicho Precedente Judicial, identificado como 1ª./J. 60/2007 y con el rubro "PRESCRIPCIÓN

POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMA DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS", se precisa, sin que ello implique que una vez adquirido el bien inmueble, **no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.** En mérito de ello, la parte accionante deberá de cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano **respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles.** A continuación, sirve de sustento la siguiente tesis de jurisprudencia emitida por nuestros más altos Tribunales:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS.

La legislación civil establece que para adquirir por prescripción un bien inmueble es necesario que la posesión sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo establecido legalmente. Por otra parte, las normas sobre fraccionamientos tienen por objeto que el desarrollo urbano sea conforme a planes en los que se tomen en cuenta cuestiones como la densidad de la población o el impacto ecológico, y están dirigidas a los propietarios de los terrenos que pretenden dividirlos, no a quienes los adquieren o poseen, lo cual se corrobora con el hecho de que las sanciones por el incumplimiento de tal normativa (como las multas administrativas o las penas establecidas para el delito de fraude) son aplicables a quienes transmiten la propiedad sin la autorización correspondiente y no a los que adquieren los terrenos; de manera que la falta de observancia de esas disposiciones no tiene como consecuencia la imposibilidad de adquirir los terrenos correspondientes pues, en todo caso, los límites para adquirir cosas están establecidos en la legislación civil, la cual dispone que todo lo que no esté fuera del comercio será apropiable y que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, o por disposición de la ley, cuando ésta las considera irreductibles a propiedad particular. En ese tenor, si un terreno dividido sin previa autorización es un bien que por su naturaleza puede pertenecer a una sola persona y la imposibilidad de adquirir los lotes o su salida del comercio no están previstas como consecuencias de la desobediencia a las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, resulta inconcuso que cuando un lote que forma parte de aquél se posee por el tiempo y en las condiciones establecidas

en la legislación civil sí opera el derecho de adquirirlo a través de la prescripción positiva, sin que sea necesario acreditar la satisfacción de los requisitos previstos en las mencionadas normas, y sin que ello implique que una vez adquirido el bien no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.

1a./J. 60/2007

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

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

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

De igual forma conforme a lo dispuesto por los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establecen:

“Artículo 75-BIS-A.- Se establece el Impuesto Predial:...XI.- Los Notarios o las autoridades ante quienes se celebren contratos o actos por virtud de los cuales se transmita la propiedad o la posesión de un predio, están obligados a dar aviso a la oficina de Catastro y a la Recaudación de Rentas del lugar de su ubicación, dentro del término de treinta días siguientes a la fecha de la celebración del acto o contrato respectivo...”.

“Artículo 75-BIS-B.- Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se registrará de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. I.- Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se

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

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO**, a efecto de hacer de su conocimiento que el C. [REDACTED] adquirió la propiedad respecto de la fracción de terreno objeto del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y se dé cumplimiento a lo anterior, deberá inscribirse

en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad la demandante, decretándose la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo: asimismo deberá **cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, ello además previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1130, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 270, 274, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía **ORDINARIA CIVIL** seguida en este juicio, el accionante [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción y, los pasivos procesales [REDACTED], **también conocido como [REDACTED] también conocido como [REDACTED] y [REDACTED] también conocida como [REDACTED] también conocida como [REDACTED]**, se allanaron de la demanda y señalaron domicilio procesal de su parte.

SEGUNDO.- Se declara que a efecto de purgar el vicio de

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

la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del juicio el **C. [REDACTED]**, se convirtió en propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto del **LOTE DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 653.34 METROS CUADRADOS**, el cual se encuentra inmerso dentro de un predio mayor que se identifica como: **LOTE: FRACC. F6 RANCHO 3 PIEDRAS, VALLE REDONDO MANZANA: COLONIA: COLONIA RANCHO DE VALLE REDONDO MUNICIPIO: TIJUANA SUPERFICIE: 3,337.62 M2**, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **CONTRATO DE COMPRAVENTA INSCRIPCION 65036 DEL TOMO 402 DE SECCION CIVIL DE FECHA 11 DE MARZO DEL 1988**. Lote de terreno que cuenta con las siguientes medidas y colindancias, que se advierten del acta de levantamiento obrante en autos:

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO - DOCUMENTAL							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANTES
ES	P				Y	X	
	V			3	3,596,498.35 08	520,018.542 7	
3	4	N 34°33'30.41" O	12.91	4	3,596,508.98 28	520,011.219 6	AREA INVADIDA
4	1	S 56°16'38.70" O	46.82	1	3,596,482.98 97	519,972.277 7	CAMINO A VALLE REDONDO
1	2	S 33°58'49.04" E	15.06	2	3,596,470.50 15	519,980.694 9	LOTE NO. F.6-A
2	3	N 53°39'12.52" E	46.97	3	3,596,498.35 08	520, 018.5427	ANCHO DE DERECHO DE VIA
SUPERFICIE = 653.34 M2							

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la partida **CONTRATO DE COMPRAVENTA INSCRIPCION 65036 DEL TOMO 402 DE SECCION CIVIL DE FECHA 11 DE MARZO DEL 1988**, solo por lo que hace a la fracción materia del presente juicio, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio

de esta ciudad.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento a los resolutiveos subsecuentes, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, para que previo el cumplimiento de **la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es, cumplimiento de los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, además del cumplimiento de los requisitos de ley (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 la parte actora.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FABILA AVILA**, 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.

CTSA

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 1864/2022, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA [REDACTED], también conocido como [REDACTED] también conocido como [REDACTED] y [REDACTED] también conocida como [REDACTED] también conocida como [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE.

CON EL NUMERO 14,912 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 08-ENE-2025, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO _____.

09-ENE-2025, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL 14,912 DE FECHA 08-ENE-2025, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.