

[REDACTED], sucesión de [REDACTED]
[REDACTED], sucesión de [REDACTED],
sucesión de [REDACTED], a
fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado
a su favor, la prescripción positiva respecto del predio
identificado como: **lote de terreno 35 de la Manzana 27** de la
sección norte del frac. El Rubí con domicilio ubicada en la
avenida Jade 5573 frac. El Rubí de esta ciudad de Tijuana, Baja
California, con **clave catastral RW-027-035**, el cual se encuentra
comprendido **dentro de un predio mayor** identificado como
LOTE: UNA FRACCIÓN DE TERRENO DE UN PREDIO RÚSTICO
DENOMINADO BUENA VISTA MANZANA: COLONIA: COLONIA
SAN ANTONIO DE LOS BUENOS MUNICIPIO: TIJUANA. Con las
medidas y colindancias que precisa; asimismo, reclama las
siguientes prestaciones que señala;

"A).- Por la Prescripción Positiva purgando los vicios de contrato por falta de Título de Propiedad, que ha operado en mi favor respecto de un lote de terreno 35 de la Manzana 27 de la sección norte del frac. El rubí con domicilio ubicada en la avenida Jade 5573 frac. El Rubí de la de esta ciudad de Tijuana, Baja California, con clave catastral RW-027-035 predio de casa habitación que adquirí por **cesión de Derechos 25 de diciembre 2018** por mi causante Héctor Daniel Ibarra que adquirió por contrato privado de compra venta con fecha 5 de enero de 1999 y que está registrado ante el registro público de la propiedad y el comercio de la ciudad de Tijuana, B.C. dentro de un predio mayor del que se desprende el lote con 35 de la manzana 27 antes anotada y que este predio mayor está bajo folio real 972177 inscripción 10361 del tomo 49 de sección traslación con fecha 9 de septiembre de 1959 ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. En dicha inscripción esta como un LOTE: UNA FRACCIÓN DE TERRENO DE UN PREDIO RÚSTICO DENOMINADO BUENA VISTA MANZANA: COLONIA: COLONIA SAN ANTONIO DE LOS BUENOS MUNICIPIO: TIJUANA

B).- Por la cancelación parcial ante el Registro Público de la propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tijuana, B.C. del folio real 972177 inscripción 10361 del tomo 49 de sección traslación lote. Con casa habitación, de terreno 35 de la manzana 27 ubicada en la avenida Jade 5573, con clave catastral RW-027-035. Misma inscripción que corresponde en forma parcial al predio material del presente juicio.

C).- Por la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, de la sentencia definitiva que se dicte una vez ejecutoriada, al margen de la inscripción señalada en el inciso anterior, y se me otorgue mi correspondiente partida de inscripción de mi predio, en la que se decreta que la suscrita me he convertido en propietario del terreno material del presente negocio judicial."

Manifestando como hechos los contenidos en el mismo,
que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y

foja 88 de actuaciones, en donde se establece que no fue posible localizar al codemandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED] por lo que a petición del abogado procurador de la parte actora se proporcionó nuevo domicilio a fin de notificar de la presente demanda en su contra, para tal efecto en fecha del día cinco de marzo del dos mil veinticinco se tuvo el correcto emplazamiento del pasivo procesal [REDACTED] también conocido como [REDACTED], y toda vez que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante auto que de fecha primero de abril del dos mil veinticinco, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales.

Por otra parte en lo que respecta al codemandado el C. [REDACTED] en auto de fecha doce de junio del dos mil veinticuatro se ordenó emplazar al codemandado, para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, mismo emplazamiento fuera realizado en el domicilio expuesto por la parte actora en el escrito inicial, cuestión que **no se cumplimentó** tal como se advierten de los razonamientos actuariales de fechas veintiuno de agosto del dos mil veinticuatro, cinco de noviembre del dos mil veinticuatro y doce de diciembre del dos mil veinticuatro, visibles a fojas 76, en donde se establece que no fue posible localizar al codemandado [REDACTED] por lo que a petición del abogado procurador de la parte actora se proporcionó nuevo domicilio a fin de notificar de la presente demanda en su contra, para tal efecto en fecha del día cinco de marzo del dos mil veinticinco se tuvo el correcto emplazamiento del pasivo procesal [REDACTED], y toda vez que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante auto que de fecha primero de abril del dos mil veinticinco, se le

decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales.

Por lo que una vez fijada la litis, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de **DIEZ DÍAZ** comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día veintidós de agosto del dos mil veinticinco, desahogándose las probanzas ofertadas por el actor, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la accionante por conducto de su abogado procurador lo que a su derecho convino, no así los demandados a juicio en virtud de su incomparecencia y, por así corresponder al estado procesal de los presentes autos, se citó el presente asunto para el dictado de la sentencia definitiva; misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

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

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y

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

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

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

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

En mérito de lo anterior, se procede a examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y en cuanto 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, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrieron las demandadas y que la vía procesal seleccionada por el accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella*, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso

concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada a la parte demandada.- Al respecto resulta aplicable la Ejecutoria de Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

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

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

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

IV.- Durante la tramitación del juicio la parte actora exhibió un **certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio**, así como un levantamiento topográfico elaborado por el ING. [REDACTED] [REDACTED], además de un levantamiento topográfico elaborado por el ING. [REDACTED] y una **constancia del departamento cartografía**, relativos al inmueble materia de

la litis; mismas que no fueron impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces y por ello obtienen valor probatorio pleno a que se refieren los numerales **322, fracción II, 328, 330, 408 y 405**, del Enjuiciamiento Civil vigente en el Estado.

Levantamiento topográfico elaborado por el Ing. [REDACTED] [REDACTED] relativo al inmueble materia de la Litis:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO								
LADO		RUMBO	DISTAN CIA	V	COORDENADAS		COLINDANTES	
EST	PV				X	Y		
				1	3,595,025.1 4	496,855.22		
1	2	S 85°15'46" W	24.9	2	3,595,023.0 9	496,860.41	LOTE 36	
2	3	N 05°08'49" W	6.9	3	3,595,030.0 3	496,859.78	LOTE 22	
3	4	N 85°07'14" E	24.9	4	3,595,032.1 4	496,884.59	LOTE 34	
4	1	S 05°08'32" E	7.03	1	3,595,023.1 4	496,885.22	Avenida Jade	
SUPERFICIE TOTAL DE = 174.29 m2								

Levantamiento topográfico elaborado por el Ing. [REDACTED] [REDACTED] relativo al inmueble materia de la Litis:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO DEL L-35, M-27								
LADO		RUMBO	DISTAN A	V	COORDENADAS		COLINDANTES	
EST	PV				X	Y		
				1	3,595,030.7 7	496,887.11		
1	2	S 05°48'12.09" E	7	2	3,595,023.8 1	496,887.82	AVENIDA JADE	
2	3	S 84°11'48.47" E	25	3	3,595,021.2 8	496,862.95	LOTE 36	
3	4	N 05°48'12.09" W	7	4	3,595,028.2 4	496,862.24	LOTE 22	
4	1	N 84°11'48.47" E	25	1	3,595,030.7 7	496,887.11	LOTE 34	
SUPERFICIE TOTAL DE = 175 m2								

Instrumentales relativas al inmueble materia de la litis; mismas que no fueron impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces y por ello obtienen valor probatorio pleno a que se refieren los numerales **322, fracción II, 328, 330, 408 y 405**, del Enjuiciamiento Civil vigente en el Estado

Advirtiéndose de las constancias de autos, que la parte actora demanda la prescripción respecto del inmueble identificado como: **lote de terreno 35 de la manzana 27 de la sección norte del frac.** el rubí con domicilio ubicada en la avenida jade 5573 frac. el rubí de la de esta ciudad de Tijuana, Baja California, con clave catastral RW-027-035 predio de casa habitación, con las medidas y colindancias que indica, afirmando que dicha fracción -se encuentra inmersa- dentro de un predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, bajo **CONTRATO DE COMPRAVENTA INSCRIPCIÓN 10361 DEL TOMO 49 DE SECCIÓN TRASLACIÓN DE FECAH 09 DE SEPTIEMBRE DEL 1959**, a nombre de los CC. [REDACTED].

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED] y; el **certificado de**

inscripción expedido por la Oficina Registradora Local **ampara** a nombre de los hoy demandados [REDACTED]. [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED], el inmueble que se

identifica como: **LOTE: UNA FRACCIÓN DE TERRENO DE UN PREDIO RÚSTICO DENOMINADO BUENA VISTA MANZANA: COLONIA: COLONIA DELEGACIÓN SAN ANTONIO DE LOS BUENOS MUNICIPIO TIJUANA;** de donde se deduce que no hay

identidad; sin embargo, obra en autos una constancia de datos expedida por la Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliario Catastro Municipal del XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, mediante el cual informa lo siguiente: "...

" Que el lote 35 de la manzana 27 del Fraccionamiento El Rubí de esta ciudad, con clave catastral RW-027-035, se encuentra registrado en esta oficina a nombre de [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED], con **superficie de 175.00 m²**. Documentalmente

es Fraccionamiento El Rubí Sección Norte y para efectos de zonificación catastral se le considera Fraccionamiento El Rubí. Según se desprende del Certificado de esta ciudad, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, se encuentra dentro del predio mayor denominado como Fracción de terreno de un predio rústico denominado Buena Vista, colonia Delegación San Antonio de los Buenos, a nombre de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Alfonso Jáuregui González, [REDACTED], [REDACTED], J. Guadalupe Ramírez González, Eliseo Castañeda Achutegui, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], bajo la partida 10361, Tomo 49, Sección Traslación de fecha 09 de septiembre de 1959...";

Instrumental que con fundamento en el artículo 404 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le concede valor y eficacia probatoria plena, por lo tanto, del análisis y administración de dichos medios de convicción se concluye que se ha acreditado la fracción a usucapir, esto es, que el mismo se identifica como **LOTE 35 DE LA MANZANA 27 DEL FRACCIONAMIENTO EL RUBI, DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE REAL DE 175.00 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE FISICA DE 174.29 M2**; el cual se encuentra inmerso dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de la parte demandada en la Oficina Registradora Local, lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el acta de levantamiento 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 propietaria, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que se funda; **B).** Que

haya disfrutado la posesión en forma **pacífica, continua, publica, de buena fe, en concepto de propietaria 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.

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

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la

posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

Amparo directo 497/91. Cruz 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 actora **justificó los elementos de la acción de prescripción adquisitiva**, como a continuación se verá.

Respecto al elemento consistente en que la accionante acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la fundan, tenemos que, en su escrito inicial de demanda, en sus hechos **primero** y **segundo** manifestó lo siguiente:

“PRIMERO.- que con fecha 5 de enero del año 1999 **mi causante sr.** [REDACTED] **celebro contrato de compra venta** con el sr. [REDACTED] también conocido como [REDACTED] respecto de una casa habitación, lote 35 de la Manzana 27 en la sección norte del Frac. El Rubí en esta ciudad de Tijuana. B.C. Lote de 175 metros cuadrados de superficie con casa habitación a un precio de \$69,090.00 (sesenta y nueve mil noventa dólares moneda americana) mismo que fue liquidado con fecha 1 de mayo del 2005. Hoy en día este lote tiene como domicilio de Avenida jade

5573 del Frac. El Rubí de la ciudad de Tijuana, B.C. cp 22626.

SEGUNDO.- La hoy actora desde la fecha 8 de enero 2010 he tenido la posesión del inmueble, fundatoria de esta demanda, en calidad de dueña, de buena Fe, pacífica, continúa y pública y sin violencia alguna y sin que nadie haya pretendido quitarme dicha posesión. Toda vez que **mi causante me cedió los Derechos** posesorios y con fecha definitiva el día **25 de diciembre 2018** con un **contrato de cesión de Derechos** donde adquirí en definitiva a título gratuito el lote del bien inmueble lote 35 de la Manzana 27 de la sección norte del Frac. El Rubí en esta ciudad de Tijuana B.C. lote de 175 metros cuadrados de superficie identificado hoy en día con clave catastral RW-027-035. Por lo que el tiempo que ha poseído de buena fe, publica, pacífica, continua y en calidad de dueña sumada al tiempo de posesión de mi causante [REDACTED] que la tuvo de Buena Fe, publica, pacífica continua y en calidad de dueño y propietaria se cumple el tiempo de Prescripción Positiva a mi favor."

La actora acredita tal causa generadora de su posesión con el Contrato de Cesión de Derechos celebrado el veinticinco de diciembre del dos mil dieciocho, por una parte el señor [REDACTED] como "El cedente"; y la señora [REDACTED] "La cesionaria" respecto del inmueble materia del presente juicio; de acuerdo a lo anterior, tenemos que si en el **Contrato de Cesión de Derechos** se transfiere el dominio de la cosa, resulta apto para prescribir; siendo que, en el caso en estudio, de una lectura del contrato precitado de cesión de derechos mencionado en líneas precedentes, se advierte que se realizó una **cesión de derechos reales**, es decir, **se hizo una transmisión material y jurídica del dominio, lo que implica la transmisión de la propiedad del terreno que ahí se precisa**, por lo que se concluye que es un contrato subjetivamente válido para acreditar la posesión con justo título, para efectos de la prescripción adquisitiva; el cual al no haber sido objetado en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitida 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 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Al respecto se citan como aplicables las siguientes tesis y jurisprudencias, que a la letra estatuyen:

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).

Cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión de derechos, sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, el denominado contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.

1a./J. 89/2008

Contradicción de tesis 48/2007-PS. Entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados Sexto y Séptimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y el actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 21 de mayo de 2008. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Mariana MuredduGilabert.

Tesis de jurisprudencia 89/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de septiembre de dos mil ocho.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXIX, Enero de 2009. Pág. 109. Tesis de 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.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.

Entre los requisitos de la posesión originaria para prescribir ciertamente es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non. El artículo 826 del Código Civil vigente estatuye que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.", de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, puede ser objetivo o subjetivo. El objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo. Éste es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido no habrá, generalmente, necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente y, en consecuencia, ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio, mismo que por virtud del título ya se ha transmitido legalmente. En cuanto al título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una

[REDACTED] sucesión de [REDACTED],
SUCESIÓN DE [REDACTED], sucesión de [REDACTED]
[REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED]
[REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED]
[REDACTED], sucesión de [REDACTED]
[REDACTED], sucesión de [REDACTED],
sucesión de [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- fijándole
consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que
construyen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho
respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la
afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se les
enteró formalmente para contradecirlo, es por los que con
fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de
Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y
admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia
alguna, **acreditándose así el primer elemento de la acción
deducida en autos**; Resulta aplicable la siguiente Tesis de
Jurisprudencia que a la letra dice:

**SILENCIO QUE SE GUARDA EN RELACIÓN CON HECHOS QUE PERJUDICAN.
PARA IDENTIFICARSE COMO UN ACTO JURÍDICO PROCESAL OMISIVO, SE
REQUIERE QUE ASÍ LO DISPONGA LA LEY.**

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como

necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

Contradicción de tesis 81/96. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. Castro y Castro y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jorge H. Benítez Pimienta.

Tesis de jurisprudencia 36/97. Aprobada por la Primera Sala de este alto tribunal, en sesión de diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia.**

Aunado a ello tenemos que la parte actora expone en sus hechos **primero y séptimo** en los que detalla el origen de donde proviene su derecho legítimo para la presente demanda de su demanda en donde dice lo siguiente:

PRIMERO.- que con fecha 5 de enero del año 1999 **mi causante sr.** [REDACTED] **celebro contrato de compra venta** con el sr. [REDACTED] también conocido como [REDACTED] respecto de una casa habitación, lote 35 de la Manzana 27 en la sección norte del Frac. El Rubí en esta ciudad de Tijuana. B.C. Lote de 175 metros cuadrados de superficie con casa habitación a un **precio de \$69,090.00** (sesenta y nueve mil noventa **dólares moneda americana**) mismo que fue liquidado con fecha 1 de mayo del 2005. Hoy en día este lote tiene como domicilio de Avenida jade 5573 del Frac. El Rubí de la ciudad de Tijuana, B.C. cp 22626.

SÉPTIMO.- Que **mi causante cubrió el pago total de la operación** de compra venta que celebro con el sr. [REDACTED] también conocido como [REDACTED] el día 1 de mayo del 2005 **con la constancia de finiquito** que se anexa a esta

demanda”

Exhibiendo la accionante una **constancia de finiquito** visible a foja 9 de actuaciones, así como un contrato de **compraventa privado con reserva de dominio** celebrado entre [REDACTED] como vendedor y [REDACTED], como comprador; documentales privadas que fueron exhibidas como anexos al escrito inicial de demanda, mismas que al no haber sido objetadas en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tienen por admitidas y surten sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente; motivo por el cual, se les concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado,

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

QUINTO.- De igual forma he estado en posesión del predio físicamente y en **calidad de dueña**, en forma **pública, pacífica, continua y de Buena Fe**, sin violencia en la posesión del predio mencionado en la cláusula anterior desde 8 de enero del 2010 hasta el día de hoy. Desde aquel entonces siempre he poseído y me he ostentado **como Dueña, de buena fe del Predio, en forma pública, continua y pacífica.**

Ahora bien, a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, el accionante exhibió como anexo a su escrito inicial de demanda las **PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADA** mencionadas en el Considerando IV del presente fallo, respecto del inmueble materia del presente juicio; asimismo, dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció la **LAS CONFESIONALES** a cargo de los demandados la sucesión de [REDACTED],

sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED]
[REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED]
[REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED]
[REDACTED], sucesión de [REDACTED]
[REDACTED], sucesión de [REDACTED]
[REDACTED], sucesión de [REDACTED]
[REDACTED] también conocido como [REDACTED], que se desahogaron dentro de la audiencia de ley de fecha veintidós de agosto del dos mil veinticinco en la cual se les declaró por confesas de las posiciones 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** de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesas a los pasivos procesales al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de [REDACTED]
[REDACTED].

En ese mismo orden de ideas, tenemos que es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de cinco años, **en calidad de propietaria, de manera pacífica, continua, pública, y de buena fe**, lo es la **PRUEBA TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente Jurisprudencia que a la letra reza:

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

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

XX. J/40

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

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

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

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

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

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

Advirtiéndose de autos como ya se dijo, que la parte actora ofertó la prueba testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED] [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha veintidós de agosto del dos mil veinticinco, y se reitera que alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que, en estudio el primer testigo de nombre [REDACTED] dejó de manifiesto lo siguiente:

A LA PRIMERA: Que diga el testigo si conoce a la señora [REDACTED] y en su caso hace cuánto tiempo.

CONTESTÓ: Si, la **conozco desde hace quince años** aproximadamente.

A LA SEGUNDA: Que diga el testigo si conoce al señor [REDACTED] y en su caso hace cuánto tiempo.

CONTESTÓ: Si, lo **conozco desde hace quince años** más o menos.

A LA TERCERA: Que diga el testigo si sabe y le consta que la señora [REDACTED] adquirió el lote de terreno **número 35 de la manzana 27**, sección norte del Fraccionamiento El Rubí de esta ciudad, y de quien lo adquirió.

CONTESTÓ: Si, se y me consta que adquirió ese terreno del señor [REDACTED].

A LA CUARTA: Que diga el testigo si sabe y le consta en qué fecha adquirió el predio materia de este juicio la señora [REDACTED].

CONTESTÓ: si, fue el **8 de enero del 2010**.

A LA QUINTA: Que diga el testigo si sabe y le consta con qué número de lote y manzana se identifica el inmueble de la señora [REDACTED].

CONTESTÓ: Si, son los **lotes de terreno número 35 de la manzana 27**, sección norte del Fraccionamiento El Rubí de esta ciudad.

A LA SEXTA: Que diga el testigo si conoce el inmueble de la señora [REDACTED].

CONTESTÓ: Si lo conozco y he estado ahí.

A LA SÉPTIMA: Que diga el testigo si sabe y le consta si la señora [REDACTED], adeudan alguna cantidad de dinero por el inmueble materia de este juicio.

CONTESTÓ: Se y me consta que no debe nada, ya que le donaron el inmueble, fue cesión de derechos gratuita.

A LA OCTAVA: Que diga el testigo si sabe y le consta que superficie tiene el lote de terreno materia de este juicio, propiedad de la señora [REDACTED].

CONTESTÓ: Si, el terreno tiene una superficie de **175 metros cuadrados**.

A LA NOVENA: Que diga el testigo si sabe y le consta quien se encuentra en posesión del inmueble materia de este juicio.

CONTESTÓ: Si, la señora [REDACTED].

A LA DÉCIMA: Que diga el testigo si sabe y le consta si la posesión de la señora [REDACTED] ha sido en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y con el carácter de propietaria, es decir como dueña.

CONTESTÓ: Sí, me consta que ha sido con esas características es decir en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y con el carácter de propietaria; **Pública.-** porque todos saben que ella es la dueña **Pacífica.-** porque tomo posesión sin violencia, fue por contrato de cesión derechos. **Continua.-** que desde que compró ha estado ahí sin salirse y sin problemas **De buena fe.-** porque fue por el contrato de donación o cesión de derechos gratuita sin mala fe Con el **carácter de propietaria:** porque desde que está ahí todos saben que ella es el dueña, así se comporta, da las órdenes como tal, paga recibos, hace mejoras, etc.

A LA DÉCIMA PRIMERA: Que diga el testigo la razón de su dicho, porque sabe y le consta lo que ha declarado.

CONTESTÓ: Se y me consta lo declarado porque **tengo más de 20 años de conocer** a la señora **Yolanda** Soberanes y 20 al señor [REDACTED], estuve presente a la firma del contrato de cesión de derechos, el 8 de enero del 2010, y desde que adquirió la señora Yolanda Soberanes nadie la ha molestado en ese inmueble, todos saben que ella es la dueña, también sé que ha hecho mejoras como pintura, hizo una jardinera, compró muebles.

Por lo que se refiere a la segunda de las testigos de nombre

[REDACTED], tenemos que al mismo interrogatorio contestó como sigue:

A LA PRIMERA: Que diga el testigo si conoce a la señora [REDACTED] y en su caso hace cuánto tiempo.

CONTESTÓ: Si, **la conozco desde hace veinte años**.

A LA SEGUNDA: Que diga el testigo si conoce al señor [REDACTED] y en su caso hace cuánto tiempo.

CONTESTÓ: Si, **lo conozco también desde hace veinte años**.

A LA TERCERA: Que diga el testigo si sabe y le consta que la señora [REDACTED] adquirió el lote de terreno número 35 de la manzana 27, sección norte del

Fraccionamiento El Rubí de esta ciudad, y de quien lo adquirió.

CONTESTÓ: Si, sé y me consta que adquirió ese terreno del señor [REDACTED].

A LA CUARTA: Que diga el testigo si sabe y le consta en qué fecha adquirió el predio materia de este juicio la señora [REDACTED].

CONTESTÓ: si, fue el **ocho de enero de dos mil diez.**

A LA QUINTA: Que diga el testigo si sabe y le consta con qué número de lote y manzana se identifica el inmueble de la señora [REDACTED].

CONTESTÓ: Si, es el **lote de terreno número 35, Manzana 27**, del Fraccionamiento El Rubí de esta ciudad.

A LA SEXTA: Que diga el testigo si conoce el inmueble de la señora [REDACTED].

CONTESTÓ: Si lo conozco y **he estado ahí cuando la visito.**

A LA SÉPTIMA: Que diga el testigo si sabe y le consta si la señora [REDACTED], adeuda nada de dinero por el inmueble materia de este juicio.

CONTESTÓ: Se y me consta que no debe nada, ya que **le donaron el inmueble**, fue cesión de derechos gratuita.

A LA OCTAVA: Que diga el testigo si sabe y le consta que superficie tiene el lote de terreno materia de este juicio, propiedad de la señora [REDACTED].

CONTESTÓ: Si, el terreno mide **175.00 metros** cuadrados.

A LA NOVENA: Que diga el testigo si sabe y le consta quien se encuentra en posesión del inmueble materia de este juicio.

CONTESTÓ: Si, ahí vive la señora [REDACTED] con su familia.

A LA DÉCIMA: Que diga el testigo si sabe y le consta si la posesión de la señora [REDACTED] ha sido en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y con el carácter de propietaria, es decir como dueña.

CONTESTÓ: Sí, me consta que ha sido con esas características es decir en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y con el carácter de propietaria;

Pública.- porque todos sabemos que ella es la dueña y ahí vive. **Pacífica.-** ella tomó posesión sin violencia, porque celebró contrato de cesión derechos. **Continua.-** Que desde que compró siempre ha vivido ahí, no se ha salido. **De buena fe.-** porque fue por el contrato de donación con el señor Héctor. Con el **carácter de propietaria:** porque ella paga los servicios de la casa, porque es la sueña.

A LA DÉCIMA PRIMERA: Que diga el testigo la razón de su dicho:

CONTESTÓ: Lo que dije antes lo sé y me consta porque soy su vecina desde hace muchos años y estuve presente cuando le hicieron la cesión del terreno, también sé que ha hecho mejoras como jardinera, YOLANDA me platica que ella paga el agua, luz, drenaje y le hace arreglos que necesita el terreno y la casa.

En ese contexto, tenemos que son las testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata, de tal modo que los testigos declararon por separado: *que la accionante se encuentra en*

posesión del inmueble materia de la litis desde el ocho de enero del dos mil diez y lo ha poseído con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera **pública, pacífica, continua, de buena fe** y en **concepto de propietaria** y que ha estado en posesión del inmueble materia del presente juicio desde fecha veinticinco de diciembre del dos mil dieciocho, día en que a su vez celebro el **contrato de cesión de derechos** tal como lo expone en el hecho **segundo** del escrito inicial, dando ambas testigos razón fundada de su dicho atestando de manera correcta tanto el bien inmueble referido así como la forma en que se generó la causa generadora de la parte actora, manifestando ambas testigos conocer a la parte actora desde **hace más de quince y veinte años** respectivamente siendo así que les consta todo lo antes expuesto, por ello adquiere validez su dicho.

En virtud de ello es que las 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 la promovente del presente juicio, se encuentra en posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**. 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 codemandados SUCESION A BIENES de [REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED], sucesión de [REDACTED] y sucesión de [REDACTED] y **que la accionante se encuentra en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe;** por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietaria del inmueble 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 entonces **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 NORMAS 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, los accionantes deberán 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.**

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 el artículo 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establece:

“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 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...".

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 la señora [REDACTED], adquirió la propiedad respecto de los inmuebles materia 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 ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que les sirva de título de propiedad a la parte actora; decretándose la **CANCELACIÓN PARCIAL** 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.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1130, 1138, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1o., 2o., 44, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 270, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se: -

RESUELVE:

PRIMERO. - En la vía **ORDINARIA CIVIL** seguida en este juicio, la accionante [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de los demandados **SUCESIÓN DE [REDACTED], SUCESIÓN DE [REDACTED]**

remítase 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, tales como el avalúo, plano del inmueble 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 **TÍTULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 75 Bis A fracción XI y 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 [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutivo 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 FABILA AVILÁ**, 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.

Ch

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 543/2024 RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

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

██████████, ██████████, ██████████, ██████████, JOSE S. SILVA, J. GUADALUPE RAMÍREZ GONZÁLEZ, ELISEO CASTAÑEDA ACHUTEGUI, ██████████
██████████, ██████████, ██████████,
TAMBIÉN CONOCIDO COMO ██████████,
ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE.-

CON EL NUMERO **15101** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **16-OCT-2025**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE.

17-OCT-2025, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL **15101** DE FECHA **16-OCT-2025**, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS