

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL
TECATE, BAJA CALIFORNIA**

TECATE, BAJA CALIFORNIA, A SEIS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número [REDACTED], relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED], y;

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

1.- Que por escrito presentado con fecha veintiocho de enero del año dos mil veinticinco, compareció ante este H. Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED] también conocida como [REDACTED], a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto de una fracción de terreno identificado por la parte actora como: **LOTE [REDACTED], DE LA [REDACTED], CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS**, misma -que afirma- se encuentra inmersa dentro de un polígono mayor identificado como: **LOTE: [REDACTED], INMERSA DENTRO DE UN PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO: LOTE: [REDACTED], MANZANA: [REDACTED], COLONIA: [REDACTED], MUNICIPIO: TECATE, BAJA CALIFORNIA, SUPERFICIE: [REDACTED] M2**, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo **Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED], Folio Real: [REDACTED]**.- Con las medidas y colindancias que precisa, manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó el emplazamiento de ley a la parte demandada a efecto de que dentro del término de NUEVE DIAS produjera su contestación a la demanda entablada en su contra, seguidamente mediante escrito visible a foja 14, compareció la misma a efecto de notificarse de la demanda incoada en su contra y allanarse a las prestaciones que se le reclaman, escrito que fue debidamente ratificado como es visible a foja 23 de autos por parte de [REDACTED] también conocida como [REDACTED]; por lo que mediante auto de fecha dos de abril del año dos mil veinticinco, visible a fojas 26-28 de autos, se acordó el allanamiento de la parte demandada y se ordenó la apertura del juicio a prueba, en donde únicamente la parte actora ofreció las de su intención visible a fojas 24-25, mismas que fueron admitidas de conformidad, desahogándose en la audiencia de ley, la cual tuvo verificativo en fecha quince de septiembre del año dos mil veinticinco, en donde una vez desahogadas las probanzas ofrecidas, se pasó a la etapa de alegatos, alegando la parte actora lo que a su derecho convino, no así la parte demandada en virtud de su incomparecencia, y finalmente se ordenaron turnar los autos a vista de la suscrita Juzgadora a fin de dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Que 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 siguiente Jurisprudencia que se comparte, con número de registro digital 2007621, de la décima época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al respecto:

DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.

Si bien los artículos 1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el diverso 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastacio Zaragoza Rojas y otros. 5 de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 4066/2013. José Luis Sánchez Carreón. 22 de enero de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Enrique Sumuano Cancino.

Amparo directo en revisión 1168/2014. Chileros, S. de P.R. de R.L. 14 de mayo de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez

Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Antonio Medina Gaona. Amparo directo en revisión 1769/2014. María Remedios Díaz Oliva. 13 de agosto de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretario: Aurelio Damián Magaña. Amparo directo en revisión 2278/2014. TV Azteca, S.A.B. de C.V. 27 de agosto de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretaria: Georgina Laso de la Vega Romero. Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce. Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

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 esta Juzgadora 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, el emplazamiento, el allanamiento efectuado por la enjuiciada [REDACTED] también

conocida como [REDACTED] y que la vía procesal seleccionada por la parte demandante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose esta Juzgadora 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 el allanamiento efectuado por la demandada [REDACTED] también conocida como [REDACTED].- Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.

Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutivos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 127/89. Rafael Teyssier Flores y otro. 23 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 539/91. Alfonso Hernández Valdez. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando

Cortés Galván.

Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y Servicios Ecológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero Sánchez y otro. 8 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda.

IV.- 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 aplicable los siguientes criterios por Contradicción y Jurisprudencia, que a la letra rezan respectivamente:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.

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

3a./J. 18/94

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

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

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

Jurisprudencia.

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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

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

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

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

V.- La parte actora durante la tramitación del juicio exhibió un plano o levantamiento topográfico, a foja 7 del sumario. Así mismo exhibe un certificado de inscripción expedido por el Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad respecto del inmueble litigioso, visible a fojas 8-9 de autos. De igual forma corre glosada a los autos Constancia Catastral a fojas 43, emitido por el C. Jefe del Departamento de Catastro

de Tecate, Baja California, **quien afirma que la fracción de terreno materia de la litis con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, SE ENCUENTRA INMERSO DENTRO DE UN PREDIO MAYOR REGISTRADO EN ESTA DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO, CON CALVE CATASTRAL [REDACTED]. INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD DE TECATE, BAJA CALIFORNIA. BAJO PARTIDA NÚMERO [REDACTED], SECCIÓN CIVIL, DE FECHA [REDACTED]. FOLIO REAL [REDACTED]. PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO LOTE. [REDACTED], INMERSA DENTRO DE UN PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO LOTE: [REDACTED], MANZANA: [REDACTED], COLONIA: [REDACTED], MUNICIPIO: TECATE, B.C., CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS. A NOMBRE DE [REDACTED].** Documentales que al no haber sido objetadas la privada es de concedérsele valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 330 y 408 del Enjuiciamiento Civil; y las documentales públicas que al no haber sido impugnadas en cuanto a su autenticidad y exactitud, por la contraria, merecen valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye, por un lado, que el lote de terreno materia del juicio, forma parte de un predio mayor que se encuentra 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 plano exhibido.

VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.- Respecto al elemento relativo a que la parte 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; la parte demandante sustenta su acción en lo siguiente:

“...1.- Que mediante contrato de [REDACTED] celebrado con la Sra. [REDACTED], quien también es conocida como [REDACTED], adquirí el día 03 de julio de 2019, una fracción de terreno identificada como [REDACTED] de la [REDACTED], con superficie de [REDACTED] m2, que se encuentra en la colonia conocida como [REDACTED], también conocida como [REDACTED], ubicado en la Delegación [REDACTED], perteneciente al municipio de Tecate, B.C...”.

De lo antes transcrito se advierte que la parte actora invoca como causa generadora, que en fecha **03 DE JULIO DE 2019**, celebró contrato privado de [REDACTED] por escrito con [REDACTED] también conocida como [REDACTED] en su carácter de **VENDEDORA** y [REDACTED] en su carácter de **COMPRADORA**, respecto del inmueble que se identifica en el contrato en mención, mismo que se encuentra visible a fojas 4-6 del sumario.

Causa generadora que se acredita con la confesión expresa vertida por la pasivo procesal [REDACTED] también conocida como [REDACTED] en su ocursión de contestación y confesión de la demanda, escrito que hizo y ratificó ante presencia judicial, 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 la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra reza:

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.**

Por ende, tal instrumento privado de [REDACTED] de fecha **03 de julio de 2019**, es suficiente para justificar el primer elemento de la acción de usucapión ejercitada, **acreditándose así el primer elemento de la acción deducida en autos.**

VII.- Por lo que respecta al diverso elemento de la acción tenemos que la parte actora expone lo siguiente:

“...4. Manifiesto a su señoría que, durante el período de mi posesión, que ha sido pacífica, continúa, pública, de buena fe y en calidad de propietaria, he realizado diversas mejoras en el inmueble, tales como su mantenimiento y limpieza, así como la delimitación del área mediante estacas visibles. Todo ello ha sido plenamente conocido por lo la parte demandada.

10. Manifiesto a su Señoría, que la suscrita desde la fecha señalada en el hecho “1” he detentado la posesión del inmueble, en concepto de: PROPIETARIA: Toda vez que desde el momento en que celebre la [REDACTED], es decir, desde el día 03 de julio de 2019, entre en posesión del inmueble, y me he ostentado como propietaria ya que con ese carácter detento la posesión. FORMA PACÍFICA: Toda vez que desde el momento en que entre en posesión del inmueble, lo he poseído sin ejercer ningún tipo de violencia o alterando el orden. FORMA CONTINUA: Ya que desde el día 03 de julio de 2019, he permanecido en posesión del inmueble SIN INTERRUPCIONES por más de cinco años. FORMA PÚBLICA: Toda vez que, ante toda la gente, amigos, familiares, vecinos, etc., tengo la posesión y me ostento como propietaria...”

VIII.- A fin de acreditar dicho elemento de su acción y hechos en que se funda, la parte accionante ofreció las pruebas documentales tanto públicas como privadas consistentes en los instrumentos que han quedado detallados;

LA CONFESION EXPRESA a cargo de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] al momento de formular el allanamiento a la demanda entablada en su contra; **LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los considerandos V y VI, mismas que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tienen por admitidas y surten sus efectos, 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 que se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad. **LA CONFESION EXPRESA** a cargo de la parte demandada [REDACTED] también conocida como [REDACTED] realizada al momento de contestar la demanda y allanarse a la misma, reconociendo como ciertos los hechos que contiene, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 400 y 402 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad.

Por otro lado, 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 dueña, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe, lo es la **PRUEBA TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente tesis de Jurisprudencia que a la letra reza:

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 VIGESIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

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

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

La parte actora ofertó la prueba testimonial a cargo de los de nombre **CC.** [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha quince de septiembre del año dos mil veinticinco, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que declararon por separado lo siguiente:

Por lo que se refiere al primer testigo de nombre [REDACTED], quien manifestó al tenor del interrogatorio formulado -respecto lo que interesa-, lo siguiente:

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA POSESIÓN QUE HA TENIDO [REDACTED] SOBRE EL PREDIO MATERIA DEL JUICIO HA SIDO DE MANERA PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA, DE BUENA FE, Y EN CARÁCTER DE PROPIETARIA.- CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, EXACTAMENTE COMO SE HA DESCRITO.

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE QUE LA POSESIÓN DE [REDACTED] HA SIDO PACÍFICA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: PORQUE NO HA TENIDO NINGÚN PROBLEMA.

A LA DÉCIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE QUE LA POSESIÓN DE [REDACTED] HA SIDO CONTINUA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: PORQUE NO HA SIDO INTERRUMPIDA.

A LA DÉCIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE QUE LA POSESIÓN DE [REDACTED] HA SIDO PÚBLICA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: PORQUE TODOS LOS AMIGOS Y FAMILIARES ES PÚBLICO, TODOS LO SABEN.

A LA DÉCIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO EN CONCEPTO DE

PROPIETARIO, EL INMUEBLE MATERIA DEL JUICIO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: PORQUE MIRE EL CONTRATO Y TAMBIEN LA ACOMPAÑE A SU TERRENO.

A LA DÉCIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA PORQUE LA POSESIÓN DE [REDACTED] DE BUENA FE. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: PORQUE NO HUBO NINGÚN PROBLEMA HASTA AHORITA DE LO QUE YO CONOZCO.

Por lo que hace al segundo testigo de nombre [REDACTED], manifestó al mismo interrogatorio:

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA POSESIÓN QUE HA TENIDO [REDACTED] SOBRE EL PREDIO MATERIA DEL JUICIO HA SIDO DE MANERA PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA, DE BUENA FE, Y EN CARÁCTER DE PROPIETARIA.- CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, DE TODO.

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE QUE LA POSESIÓN DE [REDACTED] HA SIDO PACÍFICA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: PORQUE NO HA TENIDO NINGÚN PLEITO CON NADIE, NO HA PELEADO CON NADIE, SE LLEVA BIEN CON TODOS LOS VECINOS.

A LA DÉCIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE QUE LA POSESIÓN DE [REDACTED] HA SIDO CONTINUA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: PORQUE SIGUE ESTANDO PRESENTE EN EL TERRENO.

A LA DÉCIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE QUE LA POSESIÓN DE [REDACTED] HA SIDO PÚBLICA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: PORQUE TODA LA FAMILIA, TODOS LOS AMIGOS, LOS VECINOS SABEMOS QUE ELLA ES LA DUEÑA.

A LA DÉCIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, EL INMUEBLE MATERIA DEL JUICIO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: PORQUE LO HA MANTENIDO LIMPIO Y PORQUE LO COMPRO.

A LA DÉCIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA PORQUE LA POSESIÓN DE [REDACTED] DE BUENA FE. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: PORQUE LO HA MANTENIDO LIMPIO, LE HA DADO MANTENIMIENTO Y LO HA ARREGLADO.

Dando razón fundada de su dicho, manifestando el primer testigo lo siguiente: **“ME CONSTA PORQUE LA CONOZCO DESDE ANTES DE QUE SE HIZO EL CONTRATO, LA HE ACOMPAÑADO MUCHAS VECES AL INMUEBLE”** y la segunda de los testigos dijo: **“PORQUE YO HE IDO, HE VISTO COMO LO HA MANTENIDO EN EL TERRENO, YO LA HE ACOMPAÑADO A VERLO Y YO ESTUVE PRESENTE CUANDO FIRMARON LA [REDACTED] TAMBIÉN”**.- En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y 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 fundada de su dicho, es que se reitera que esa prueba es 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 del Estado, esto es, que la parte promovente del presente juicio, está en posesión del inmueble en forma continua, pacífica, publica, de buena fe y en concepto de propietaria, **acreditándose así el segundo elemento de la acción deducida en autos.** Se citan las siguientes tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan.

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: Reynold 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.**

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.**

IX.- Con esos medios de convicción analizados, 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 el bien inmueble materia del presente juicio se encuentra inmerso dentro del predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de [REDACTED], que la parte accionante se encuentra en posesión del mismo desde hace más de 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 dueña del predio materia del presente juicio, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

X.- En la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie ha procedido la prescripción positiva respecto de una porción de terreno que se encuentra inmerso en un predio mayor, por lo que la procedencia de la misma no implica que ésta Juzgadora 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 dicha Contradicción de Tesis, identificada 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.**

Por lo que, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la **DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO DE TECATE, BAJA CALIFORNIA**, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar, al respecto se cita como aplicable a la referida tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

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-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 [REDACTED], aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de

el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiriera 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 fe 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...";

Por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO**, a efecto de hacer de su conocimiento que [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del predio 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 a la demandante, decretándose la cancelación parcial de la partida bajo la cual está 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 (avalúo, 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, 1138, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía **ORDINARIA CIVIL -PRESCRIPCIÓN POSITIVA-** seguida en este juicio, la parte accionante [REDACTED] [REDACTED] acreditó los elementos constitutivos de su acción, habiéndose allanado la demandada [REDACTED] también conocida como [REDACTED], quien no señaló domicilio procesal.

SEGUNDO.- Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietaria -por haberse consumado a su favor- la prescripción positiva respecto del inmueble identificado

como una: **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS**, mismo que se encuentra inmerso dentro de un polígono mayor identificado como: **LOTE: [REDACTED], INMERSA DENTRO DE UN PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO: LOTE: [REDACTED], MANZANA: [REDACTED], COLONIA: [REDACTED], [REDACTED], MUNICIPIO: TECATE, BAJA CALIFORNIA, SUPERFICIE: [REDACTED] M2**, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo **Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED], Folio Real: [REDACTED]**. Lote a usucapir que cuenta con las siguientes medidas y colindancias, y cuadro de construcción que se advierte en la Constancia Catastral visible a foja 43 del sumario:

CUADRO DE CONSTRUCCION							COLINDANCIAS
LADO		RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	
861	821	S27° 54'36.2735"E	21.641	821	3,598,528.0795	586,246.0647	[REDACTED]
821	738	S62° 12'17.0258"W	15.000	738	3,598,521.0847	586,232.7954	[REDACTED]
738	216	S62°12'17.0258" W	15.000	216	3,598,514,0900	586,219.5261	[REDACTED]
216	215	N27°54'36.2735"W	21.611	215	3,598,533.1873	586,209.4103	[REDACTED]
215	861	N62° 08'53.5578"E	30.000	861	3,598,547.2029	586,235.9351	[REDACTED]

SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS.

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la **Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED], Folio Real: [REDACTED]**, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, únicamente por cuanto hace al predio materia de la presente Litis.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento al resolutivo QUINTO y SEXTO, 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.- En mérito del resolutivo anterior y en cumplimiento al considerando DIEZ de la presente resolución, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la **DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO DE TECATE, BAJA CALIFORNIA**, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

SEXTO.- 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 [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 la **C. JUEZA DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADA MARTHA ELENA GONZALEZ ZAVALA**, ante su **Secretario de Acuerdos LICENCIADO EDGAR DANIEL OCHOA SANCHEZ**, con quién actúa y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13,

del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____ se hizo la publicación de Ley. **CONSTE.** En _____ a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número _____ del Boletín Judicial de fecha _____. **CONSTE.**

CFG