

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

**TECATE, BAJA CALIFORNIA, A DOCE DE DICIEMBRE 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] y en contra de [REDACTED] y de la [REDACTED], y;

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

1.- Que por escrito presentado con fecha *veintinueve de octubre del dos mil veinticuatro*, compareció ante este H. Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** al C. [REDACTED], así como a la [REDACTED] por conducto de su albacea, a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto al predio identificado por la parte actora como: **LOTE** [REDACTED] [REDACTED] **METROS CUADRADOS** mismo -que afirma- se encuentra inmerso dentro de un polígono mayor identificado como **LOTE:** [REDACTED] [REDACTED] **METROS CUADRADOS**, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Partida** [REDACTED].

- Con las medidas y colindancias que precisa, manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundo 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 produjeran contestación a la demanda entablada en su contra, cuestión que se cumplimentó en forma personal por lo que hace al codemandado [REDACTED] tal y como se advierte de la diligencia actuarial visible a foja 17 de actuaciones y quien compareció por escrito visible a foja 25 a efecto de allanarse a la demanda incoada en su contra, escrito que fue debidamente ratificado ante esta Autoridad como consta en la comparecencia visible a foja 37 de autos. Respecto de la diversa demandada [REDACTED], tenemos que se cumplimentó su llamamiento a juicio como obra a foja 24 de autos, por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED] -quien acreditó su personalidad con copia certificada de la Escritura Pública número [REDACTED] pasada ante la fe del [REDACTED] de Mexicali, B.C., visible en copia certificada a fojas 68-73 de autos-, misma que compareció mediante escrito presentado en fecha veintidós de noviembre del dos mil veinticuatro (foja 28) a efecto de dar contestación a la demanda incoada de la sucesión que representa y a confesar todos y cada uno de los hechos que le fueron atribuidos en el escrito inicial, escrito que fue debidamente ratificado ante esta presencia judicial en esa misma fecha, tal y como consta en la comparecencia visible a foja 32 de autos. Así las cosas, por auto de fecha diez de abril del dos mil veinticinco (foja 39-41), se tuvieron por acordados los escritos de contestación de demanda y de allanamiento respectivamente, asimismo se ordenó la apertura del período probatorio en donde únicamente la parte actora ofreció las de su intención como obra a fojas 42-43 de autos, mismas que se desahogaron en la audiencia de ley, la cual tuvo verificativo en fecha seis de agosto del dos mil veinticinco (61-64), donde una vez

desahogados los medios de prueba se pasó a la etapa de alegatos, alegando la parte actora lo que a su derecho convino, no así la demandada en virtud de su incomparecencia y se citó a las partes para oír la resolución que en derecho corresponda, sin embargo, mediante proveído de fecha quince de agosto del dos mil veinticinco, se decretaron diligencias para mejor proveer en los términos ahí apuntado, por lo que una vez subsanada la prevención recaída en el mismo, finalmente por así corresponder al estado procesal de los autos, mediante auto que antecede, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, 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 queda correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento, el allanamiento y la contestación efectuada por los demandados 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, el accionante justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante el allanamiento y la contestación efectuada por la parte co-enjuiciada.- 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.

**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, publica, 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:

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL**

## **REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION.**

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 usucapición 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.-** El accionante durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, así como un plano o levantamiento topográfico respecto del inmueble litigioso, los cuales obran por su orden, a fojas 5 y 9 del sumario. De igual forma corre glosado a los autos una constancia catastral a foja 4, expedida por el jefe del Departamento de Catastro, de donde se desprende que: **el predio materia del juicio, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, se encuentra inmerso dentro de un Predio Mayor con Clave Catastral [REDACTED] identificado Lote: [REDACTED]**

**M2; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Comercio en Tecate, Baja California, con folio real: [REDACTED], bajo contrato de compraventa partida [REDACTED] a nombre de [REDACTED]...".** Documentales

que, al no haber sido objetada 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 que de la adminiculación de tales 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 del codemandado [REDACTED], en la Oficina Registradora Local y, por el otro, que el bien a usucapir tiene la superficie, medidas y colindancias a que se hacen 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 propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que la funda; el demandante sustenta su acción en lo siguiente:

**“... 1. Que, mediante contrato de compraventa celebrado con [REDACTED], en representación de la Sra. [REDACTED] adquirí el día 01 de mayo de 2019, dos fracciones de terreno que, en conjunto, suman una superficie de [REDACTED] m2, identificada como lote [REDACTED], ubicadas en la Delegación de [REDACTED] de Tecate, B. C, tal como consta en el contrato que se anexa. La primera fracción tiene una superficie de [REDACTED] m', que corresponde a la partida número [REDACTED], la cual es objeto de la demanda. La segunda fracción, por su parte, cuenta con una superficie de [REDACTED] m2, correspondiente a la partida número [REDACTED]. La suma de ambas superficies constituye el total del inmueble objeto del contrato, lo cual quedo especificado en la clausula 1.3 de la parte vendedora...”**

Acreditando tal causa generadora de su posesión con el **contrato de compraventa** a que hace mención, mismo que obra a fojas 6-8 del sumario, el cual fue celebrado en fecha **01 de mayo de 2019**, por la C. [REDACTED] por conducto de su apoderado legal [REDACTED], como vendedor, y por

el otro lado [REDACTED] en su carácter de comprador respecto al inmueble materia del presente juicio; documental la cual al no haber sido objetada en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria sino todo lo contrario se encuentra robustecida con el escrito de contestación de la parte demandada a través de su albacea, misma que, si bien es cierto no se formuló un allanamiento expreso —*pues, dada la naturaleza de su representación, se encuentra legitimada para aceptar o reconocer derechos en perjuicio de la masa hereditaria, salvo anuencia de los herederos*—, no menos verdad es que las manifestaciones vertidas en su escrito de contestación se asemejan, en sus efectos, a dicho acto procesal. Se afirma lo anterior, porque la albacea reconoce de manera explícita la existencia y validez del contrato que la parte actora invoca como causa generadora de su posesión, lo cual implica un reconocimiento directo del documento fundatorio de la acción. Dicho reconocimiento, aun sin constituir formalmente un allanamiento, sí produce consecuencias procesales relevantes, pues elimina la controversia respecto del primer elemento de la acción de prescripción, consistente en la acreditación de la causa generadora de la posesión. Robustecido lo anterior con el diverso escrito de allanamiento presentado el codemandado [REDACTED] en su ocurso de contestación y confesión de la demanda, 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.

Bajo esta óptica, al no existir negación, controversia ni oposición sobre el origen contractual de la posesión ejercida por la parte actora, y al haber sido afirmado incluso por la

representante de la sucesión, debe considerarse plenamente satisfecho el elemento en estudio, pues la finalidad del proceso es dilucidar hechos controvertidos, no aquellos que han sido reconocidos por la contraparte de manera clara, precisa y categórica. Luego entonces, dicho contrato privado de compraventa es suficiente para acreditar el primero de los elementos de la acción intentada, por lo que se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, por lo que se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, con lo que **se tiene por acreditado el elemento de la acción en análisis**. Al respecto se cita como aplicable la siguiente Jurisprudencia:

**DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**

*Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.*

1a./J. 86/2001

*Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito*

(actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Noviembre de 2001. Pág. 11. **Tesis de Jurisprudencia.**

### **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 Época. Tomo VII, Abril de 1998. Pág. 669.

**Tesis de Jurisprudencia.**

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

**"... 9. Manifiesto a su Señoría, que el suscrito desde la fecha señalada en el hecho "4" he detentado la posesión de lote de terreno, en concepto de:**

**PROPIETARIO: Toda vez que desde el momento en que celebre el contrato al que hago referencia en los hechos que anteceden, es decir desde el día 01 de mayo de 2019 entre en posesión del inmueble antes mencionado y me he ostentado como propietario ya que con ese carácter**

detento la posesión.

**FORMA PACÍFICA:** Toda vez que, al momento de adquirir y entrar en posesión del multicitado inmueble, **LO HE POSEIDO EN FORMA PACIFICA sin ejercer ningún tipo de violencia ni alterando el orden.**

**FORMA CONTINUA:** Ya que desde el día 01 de mayo del 2019, he mantenido la posesión y pleno dominio del inmueble, sin interrupciones u objeciones por más de cinco años, habiendo transcurrido en exceso el tiempo requerido por la ley para que pueda operar a mi favor la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA.**

**FORMA PUBLICA:** Toda vez que, ante toda la gente, amigos, familiares, vecinos, etc., tengo la posesión y me ostento como propietario. No omito mencionar que de todo lo manifestado tienen conocimiento los codemandados, quienes me son personalmente conocidos.

**POR EL TIEMPO QUE MARCA LA LEY:** En razón de que mi posesión data desde el día 01 de mayo de 2019, habiendo transcurrido en exceso el tiempo requerido por la Ley para que pueda operar a mi favor la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA.**

**DE BUENA FE:** vez que la causa generadora de mi posesión se deriva de un contrato de compraventa que me da derecho de poseer...”

A fin de acreditar el elemento de su acción y hechos en que se funda, el accionante ofertó las pruebas **DOCUMENTALES** tanto públicas como privadas consistentes en los instrumentos que han quedado detallados; **LA CONFESIONAL** a cargo de la parte codemandada [REDACTED] por conducto de su albacea; **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 el considerando V y VI, mismas que al no haber sido objetadas las privadas (*plano topográfico, y contrato de compraventa*) 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 pública (*certificado de inscripción y constancia catastral*) al no haber sido impugnada 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 CONFESIONAL** a cargo de la

demandada [REDACTED] **por conducto de su albacea**, que se desahogó en la audiencia de ley de fecha seis de agosto del dos mil veinticinco (foja 61-64), en la cual dado su incomparecencia se le declaró confesa de las posiciones calificadas de legales, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 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 Época. Tomo V, Enero de 1997. Pág. 333. Tesis de Jurisprudencia.*

La parte actora oferto la prueba testimonial a cargo de los

de nombre [REDACTED] y [REDACTED]; desahogada en la audiencia de ley de fecha seis de agosto del dos mil veinticinco (foja 61-64), misma que alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, toda vez que 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, ya que de un estudio integral de la testimonial, se advierte que de la totalidad de la información brindada y al armonizar las respuestas emitidas con cada una de las preguntas formuladas, se desprende en forma clara las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en que se enteraron de lo que atestiguan, al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes declararon por separado: *que conoce a la parte actora, así como el predio materia del juicio, que saben que el actor entro en posesión del predio por medio de un contrato de compraventa desde el primero de mayo del dos mil diecinueve, que le ha hecho limpieza y le da mantenimiento, que nunca ha tenido problemas con nadie por la propiedad del mismo, que ha estado constante en el lugar y por ende todas las personas de la zona saben que es el dueño, que a la fecha ya tiene pagado el predio.* Dando razón fundada de su dicho, manifestando el primer testigo **“...SÉ Y ME CONSTA PORQUE YO ESTUVE AHÍ CUANDO LO COMPRÉ”**... y el segundo de los testigos manifestó **“...SÉ Y ME CONSTA PORQUE LO CONOZCO DE MUCHO TIEMPO...”**.- Probanza a la que la Suscrita le confiere valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 413 y 418 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, reiterándose su eficacia para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil del Estado, esto es, que el promovente del presente juicio, está en

posesión del inmueble en forma continua, pacífica, publica, de buena fe y en concepto de propietario, **acreditándose así el segundo elemento de la acción deducida en autos**. Al tenor se citan los siguientes criterios 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 MATERIACIVIL 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 en un predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del co-enjuiciado [REDACTED] [REDACTED] que el 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 dueño 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 "PRESCRIPCION

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 atento oficio 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 el 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 compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y

herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... **VIII.-** Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. **IX.-** Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de 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, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad al 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, el accionante [REDACTED], acreditó los elementos constitutivos de su acción, habiendo comparecido a juicio la parte demandada [REDACTED], *por conducto de su albacea*, y habiéndose allanado el diverso codemandado [REDACTED] sin señalar domicilio procesal.

**SEGUNDO.-** Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietario *-por haberse consumado a su favor la prescripción positiva-* respecto de una **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS**, mismo se encuentra inmerso dentro de un polígono mayor identificado como **LOTE:** [REDACTED]

[REDACTED] **METROS CUADRADOS**, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de

esta ciudad, bajo **Partida** [REDACTED]. Lote a usucapir que cuenta con las siguientes medidas y colindancias, y cuadro de construcción que se advierte en el Plano o Levantamiento topográfico visible a foja 9 del sumario:

CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO		RUMBO	DIST.	V	CORDENADAS		COLINDANTES
EST	PV				Y	X	
55	111	S 28°02'59.3124" E	32.568	111	3,598,844.6406	586,163.7338	[REDACTED]
111	112	S 62°27'52.5444" W	33.446	112	3,598,829.1786	586,134.0765	[REDACTED]
112	13	N 27°51'14.9152" W	30.591	13	3,598,856.2256	586,119.7835	[REDACTED]
13	55	N 59°04'14.3908" E	33.382	56	3,598,873.3834	586,148.4189	[REDACTED]
SUPERFICIE = [REDACTED] m2							

**TERCERO.-** Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la **Partida** [REDACTED], inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, solo por lo que hace al bien materia del presente juicio.

**CUARTO.-** Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, 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 **TITULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

**QUINTO.-** En mérito del resolutivo anterior y en cumplimiento al considerando NUEVE de la presente resolución, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá girarse atento oficio 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, una vez que quede firme la presente resolución, 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, 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.

1. **DOS.**