

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

**TECATE, BAJA CALIFORNIA, A DOCE DE DICIEMBRE DEL 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] [REDACTED] (en lo personal y como cesionarios del C. [REDACTED]) en contra de la [REDACTED] por conducto de su albacea [REDACTED], y;

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

1.- Que por escrito presentado con fecha dieciocho de julio del año dos mil veinticuatro, comparecieron ante este H. Juzgado [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a la [REDACTED] por conducto de su albacea [REDACTED], a fin de que por resolución judicial se les declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto del predio identificado por los accionantes como: **LOTE** [REDACTED] **METROS CUADRADOS**, mismo -que afirman- 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] [REDACTED]. Con las medidas y colindancias que precisan, manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundaron en los preceptos legales que estimaron aplicables y terminaron

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 [REDACTED] por conducto de su albacea [REDACTED] -quien acredito tal carácter con copia certificada del nombramiento de albacea dentro del expediente [REDACTED], radicado en este Juzgado visible a fojas 16-17, como se advierte de la razón actuarial visible a foja 19-, a efecto de que dentro del término de NUEVE DIAS produjera contestación a la demanda entablada en contra de su representada, cuestión que se cumplimentó como obra a foja 19 de autos, y toda vez que el mismo fue omiso en comparecer a contestar a la demanda incoada en contra de su representada, por auto de fecha cuatro de octubre del año dos mil veinticuatro (foja 24-25), se le decretó la rebeldía en que incurrió, asimismo se ordenó la apertura del período probatorio en donde únicamente la parte actora ofreció las de su intención obrantes a fojas 26-28, mismas que se desahogaron en la audiencia de ley celebrada en fecha veinticinco de febrero del año dos mil veinticinco (fojas 47-51), de tal modo que en fecha dos de julio del año dos mil veinticinco (foja 57), compareció [REDACTED] a ceder el 100% de los posibles derechos litigiosos que le pudieran corresponder en favor de [REDACTED], quienes aceptaron dicha cesión y ratificaron ante esta presencia judicial como obra a fojas 63 de autos y con lo cual por auto de fecha treinta de septiembre del año dos mil veinticinco, se tuvo por válida y eficaz la citada cesión, como obra a fojas 63 de autos, así pues en fecha veintiocho de noviembre del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de ley, en donde una vez desahogados los medios de prueba se pasó a la etapa de alegatos, alegando la parte actora por conducto de su

abogada procuradora lo que a su interés convino, y por así corresponder al estado procesal 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: [REDACTED] 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 y la rebeldía en que incurrió la parte demandada [REDACTED] por conducto de su albacea [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 la rebeldía decretada a la demandada [REDACTED] por conducto de su albacea [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.

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 usucapición 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.- Los accionantes durante la tramitación del juicio exhibieron un plano o levantamiento topográfico respecto del inmueble litigioso así como un certificado de inscripción expedido por el Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, los cuales obran a fojas 5 y 6-9 del sumario. De igual forma corre glosado a los autos Informe Catastral visible a fojas 66, emitida por la C. Directora de gestión Integral del Territorio de XXV Ayuntamiento de Tecate, B.C., **quien afirma** [REDACTED] **metros cuadrados, SI SE ENCUENTRA INMERSO DENTRO DEL POLÍGONO MAYOR AL QUE SE REFIERE EL CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN ANEXO EN DICHA SOLICITUD;** el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tecate, Baja California, bajo partida [REDACTED], de Sección Civil, de fecha [REDACTED], con Folio Real: [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 enjuiciado [REDACTED] -hoy su sucesión- en la Oficina Registradora Local y, por el otro, que el bien a usucapir tiene 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 propietarios, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que la funda; los demandantes sustentan su acción en lo siguiente:

“...I.- Con fecha 20 de enero de 2015, celebremos un contrato privado de compraventa verbal con el C. [REDACTED]. El objeto de la venta referida, lo fue una fracción de terreno identificada como: LOTE [REDACTED] [REDACTED] EN ESTA CIUDAD DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, fracción de terreno que cuenta una superficie total de [REDACTED] metros cuadrados. El precio que cubrimos por la venta de la fracción de terreno, materia del presente juicio, fue la cantidad de \$8,000 dólares (ocho mil dólares 00/100 Moneda Americana), los cuales pagamos al contado y en efectivo en la fecha antes citada, en la fracción de terreno materia del presente juicio, ante la presencia de dos testigos dignos de fe, los cuales en su momento ofreceremos para que rindan testimonio. Siendo el referido contrato de compraventa verbal nuestra causa generadora de la posesión...”

De lo anterior se advierte que los accionantes hacen consistir la causa generadora de su posesión respecto del terreno que nos ocupa, en un contrato verbal de compraventa, celebrado en fecha **20 DE ENERO DE 2015** entre [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], en su carácter de COMPRADORES y por otro lado [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de VENDEDOR, y este respecto se han emitido Tesis en el sentido de que en tal hipotético se debe acreditar la entrega de un precio cierto y en dinero, a cambio de la transmisión de la propiedad, citándose al efecto los mismos:

Novena Época.

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: IV, Diciembre de 1996.

Tesis: II.1o.C.T.93 C.

Página: 436.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO LA CAUSA GENERADORA DE LA

POSESIÓN SE HACE CONSISTIR EN UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA, DEBE EVIDENCIARSE LA ENTREGA DE UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. Si la actora en la usurpación expresa que la causa generadora de la posesión consiste en la celebración de un contrato de compraventa verbal, debe acreditar la entrega de un precio cierto y en dinero, a cambio de la transmisión de la propiedad.

Sexta Época.

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: Cuarta Parte, CXXXIII.

Página: 55.

COMPRAVENTA, PRUEBA DEL CONTRATO DE, MEDIANTE PRUEBA TESTIMONIAL, PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO.

Para demostrar la celebración de un contrato de compraventa mediante prueba testimonial, es necesario que los declarantes manifiesten, no sólo que presenciaron la celebración de la compraventa y que esta ocurrió en un lugar y una fecha determinados, sino también, los hechos que apreciaron por los sentidos y que fueron determinantes para estimar si realmente hubo o no compraventa, tales como los que se refieren al acuerdo de voluntades de las partes, tendiente a contraer, una, la obligación de transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y la otra, a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, que son los elementos de existencia de la compraventa. Solo así está el juzgador en aptitud de resolver si se satisfizo el requisito señalado, o sea, la posesión en concepto de dueño. No se trata, pues, de que quien pretende prescribir deba presentar un título documento, perfecto desde el punto de vista formal, sino de que demuestre la causa generadora de su posesión, a fin de que el juez pueda decidir si esa causa determina la posesión en concepto de dueño, y, a la vez, si ha sido de buena o de mala fe.

Causa generadora de la posesión que se acreditó con el desahogo de la prueba testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED] y [REDACTED], en la audiencia de ley de fecha veinticinco de febrero del año dos mil veinticinco, visible a fojas 47-51, donde los testigos fueron uniformes y coincidentes a manifestar:

Por lo que se refiere al primer testigo [REDACTED], declaró -respecto a lo que nos interesa- como sigue:

1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LOS ACTORES DEL PRESENTE JUICIO Y EN CASO AFIRMATIVO QUE MENCIONE SUS NOMBRES Y DESDE CUANDO LOS CONOCE.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONOZCO A [REDACTED] [REDACTED], Y [REDACTED] DESE HACE MÁS DE VEINTE AÑOS.-

2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS ACTORES CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL, CON EL SEÑOR [REDACTED] [REDACTED], EN CASO AFIRMATIVO QUE NOS MENCIONE EN QUÉ

FECHA.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE ELLOS FIRMARON UN CONTRATO DE COMPRA VENTA EL VEINTE DE ENERO DEL DO MIL QUINCE Y E CONSTA YA QUE YO ESTUVE PRESENTE EL DÍA DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO.-

3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DONDE CELEBRARON EL CONTRATO VERBAL, LOS ACTORES Y EL SR. [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL.- ELLOS CELEBRARON EL CONTRATO VERBAL EN EL [REDACTED] EN ESTA CIUDAD DE TECATE.-

4.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUAL FUE EL OBJETO DE LA COMPRAVENTA, QUE MENCIONE LOTE, MANZANA Y COLONIA.- CALIFICADA DE LEGAL.- SÍ, ME CONSTA QUE ES EL [REDACTED] DE ESTA CIUDAD DE TECATE.-

5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CON QUE SUPERFICIE CUENTA EL PREDIO MENCIONADO EN LA PREGUNTA QUE ANTECEDE.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE EL TERRENO MIDE MIL METROS CUADRADOS Y LO SÉ YA QUE YO ESTEBA CUANDO EL INGENIERO HIZO LAS MEDICIONES Y HIZO LAS MARCAS EN LAS ORILLAS, PUSO UNAS ESTACAS.-

6.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE CANTIDAD PACTARON LAS PARTES POR LA COMPRAVENTA DEL LOTE REFERIDO.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE PACTARON LA CANTIDAD DE OCHO MIL DÓLARES Y YO ESTABA AHÍ CUANDO AL SEÑOR [REDACTED] SE LE DIO EL DINERO.-

7.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANDO LE PAGO LOS ACTORES AL SR. [REDACTED] LA CANTIDAD PACTADA POR LA VENTA DEL TERRENO MATERIA DEL JUICIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- LE PAGARON LOS OCHO MIL DÓLARES EL DÍA QUINCE DE ENERO DEL DOS MIL QUINCE AHÍ EN EL TERRENO, EN EL LOTE TREINTA SECCIÓN TRES.-

8.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DONDE CUBRIÓ LOS ACTORES AL DEMANDADO LA CANTIDAD PACTADA POR LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL JUICIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- EN EL MISMO TERRENO QUE ESTAMOS MENCIONADO, [REDACTED] Y YO ESTABA AHÍ PRESENTE CUANDO LE ENTREGARON EL DINERO.-

9.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, COMO CUBRIERON LOS ACTORES AL DEMANDADO LA CANTIDAD PACTADA POR LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL JUICIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE LE DIERON LA CANTIDAD DE OCHO MIL DÓLARES EN UNA SOLA EXHIBICIÓN, SE LA DIERON AHÍ DIRECTAMENTE A SEÑOR EN EFECTIVO.-

10.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DESDE HACE CUÁNTO TIEMPO LOS ACTORES SE ENCUENTRAN OCUPANDO Y POSEYENDO FÍSICA Y JURÍDICAMENTE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- [REDACTED] SE ENCUENTRAN OCUPANDO Y POSEYENDO DESDE EL VEINTE DE ENERO DEL DOS MIL QUINCE LA PROPIEDAD, BUENO EL TERRENO.-

Asimismo, la segunda de los testigos de nombre [REDACTED] manifestó al tenor del mismo interrogatorio:

1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LOS ACTORES DEL PRESENTE JUICIO Y EN CASO AFIRMATIVO QUE MENCIONE SUS NOMBRES Y DESDE CUANDO LOS CONOCE.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI LOS CONOZCO, SUS NOMBRES SON [REDACTED], [REDACTED] Y [REDACTED] Y LOS CONOZCO HACE MÁS DE VEINTE AÑOS.-

2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS ACTORES CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL, CON EL SEÑOR [REDACTED]

██████████, EN CASO AFIRMATIVO QUE NOS MENCIONE EN QUÉ FECHA.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI ME CONSTA QUE ELLOS CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRAVENTA EL DÍA VEINTE DE ENERO DEL DOS MIL QUINCE Y LO SE YA QUE YO ESTABA PRESENTE.-

3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DONDE CELEBRARON EL CONTRATO VERBAL, LOS ACTORES Y EL SR. ██████████.- CALIFICADA DE LEGAL.- LO CELEBRARON AHÍ MISMO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL PREDIO.-

4.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUAL FUE EL OBJETO DE LA COMPRAVENTA, QUE MENCIONE LOTE, MANZANA Y COLONIA.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI ME CONSTA QUE FUE EL TERRENO DEL ██████████ EN EL ██████████ DE ESTA CIUDAD DE TECATE, BAJA CALIFORNIA.-

5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CON QUE SUPERFICIE CUENTA EL PREDIO MENCIONADO EN LA PREGUNTA QUE ANTECEDE.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE EL TERRENO MIDE MIL METROS CUADRADOS Y LO SÉ YA QUE YO ESTABA PRESENTE CUANDO EL INGENIERO REALIZO LAS MEDIDAS CORRESPONDIENTES.-

6.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE CANTIDAD PACTARON LAS PARTES POR LA COMPRAVENTA DEL LOTE REFERIDO.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE FUERON OCHO MIL DÓLARES.-

7.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANDO LE PAGO LOS ACTORES AL SR. ██████████, LA CANTIDAD PACTADA POR LA VENTA DEL TERRENO MATERIA DEL JUICIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE LE PAGARON LOS OCHO MIL DÓLARES EN EFECTIVO EL DÍA VEINTE DE ENERO DEL DOS MIL QUINCE AHÍ MISMO EN EL TERRENO.-

8.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DONDE CUBRIÓ LOS ACTORES AL DEMANDADO LA CANTIDAD PACTADA POR LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL JUICIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- AHÍ EN EL TERRENO, EN EL FRESNO DE ESTA CIUDAD DE TECATE.-

9.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, COMO CUBRIERON LOS ACTORES AL DEMANDADO LA CANTIDAD PACTADA POR LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL JUICIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE FUE DE CONTADO, EN ESE MISMO DÍA.-

10.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DESDE HACE CUÁNTO TIEMPO LOS ACTORES SE ENCUENTRAN OCUPANDO Y POSEYENDO FÍSICA Y JURÍDICAMENTE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE DESDE EL DÍA VEINTE DE ENERO DEL DOS MIL QUINCE ELLOS ESTÁN OCUPANDO EL PREDIO, TOMARON POSESIÓN.

En ese orden de ideas, 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, manifestando el primer testigo lo siguiente: **“ME CONSTA QUE ELLOS SON LOS DUEÑO DEL TERRENO, DE HECHO YO COMPRE PRIMERO EL TERRENO Y ELLOS NOS ACOMPAÑARON, LES GUSTO Y**

AHÍ MISMO QUEDAN DE ACUERDO CON ESTA PERSONA PARA HACER LA ADQUISICIÓN Y YO YA TENGO DE CONOCERLOS HACE MÁS DE VEINTE AÑOS, ■■■ ERA PRIMO DE UN VECINO YA AHÍ HICIMOS AMISTAD, SU HERMANO ■■■ AHÍ MISMO LO CONOCÍ Y TENEMOS UNA BUENA RELACIÓN Y COMO REPITO YO ESTUVE PRESENTE CUANDO ELLOS DIERON DE BUENA FE Y PAGARON EL TERRENO EL DÍA VEINTE DE ENERO DEL DOS MIL QUINCE”, y la segunda de los testigos dijo: “ME CONSTA PORQUE NOSOTROS SOMOS VECINOS AHÍ MISMO EN EL FRESNO, DE HECHO MI ESPOSO Y YO LOS LLEVAMOS A CONOCER Y POR MEDIO DE NOSOTROS FUE QUE LE GUSTO EL ÁREA Y ESTUVIMOS AHÍ PRESENTES CUANDO SE REALIZÓ EL TRATO DE COMPRAVENTA”; probanza a la que el Suscrito le confiere valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos **413** y **418** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Al tenor se citan los siguientes criterios de Jurisprudencia que a la letra rezan:

TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.

Para la validez de una prueba testimonial no solamente se requiere que las declaraciones sobre un hecho determinado sean contestadas de manera uniforme por todos los testigos, sino que, además, el valor de dicha prueba testimonial depende que los testigos sean idóneos para declarar en cuanto esté demostrada la razón suficiente por la cual emiten su testimonio, o sea que se justifique la verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos.

4a. Volúmenes 121-126, Pág. 89. Amparo directo 3349/78. Cosbel, S.A. de C.V. 17 de enero de 1979. 5 votos. Ponente: Alfonso López Aparicio. Volúmenes 145-150, Pág. 63. Amparo directo 2511/81. Guillermo Sierra Cureño. 29 de junio de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2202/81. Ramón Benítez Fernández. 3 de agosto de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2303/81. Instituto Mexicano del Seguro Social. 5 de octubre de 1981. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 157-162, Pág. 79. Amparo directo 3382/82. Ferrocarriles Nacionales de México. 13 de octubre de 1982. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán De Tamayo. **Instancia:** Cuarta Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 157-162. Quinta Parte. Pág. 99. **Tesis de Jurisprudencia.**

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser

valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. .8o.C. J/24 Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo. Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXI, Junio 2010. Pág. 808. **Tesis de Jurisprudencia.**

Adminiculada con el desahogo de la prueba **CONFESIONAL** en fecha veinticinco de febrero del año dos mil veinticinco, a cargo de la **SUCESIÓN A BIENES DE** [REDACTED] por conducto de su albacea [REDACTED], de la cual se advierte que al contestar las posiciones previamente calificadas de legales del pliego que las contiene obrante en autos, que le fueron formuladas, se advierte que reconoce la causa generadora del accionante en el presente juicio, esto es el **contrato de compraventa verbal celebrado en fecha 20 de enero del año 2015**. Confesión que al realizarse en los términos de los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, hace prueba plena, justificándose así el elemento en estudio.

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.

Bajo ese contexto se reitera que se tiene **por acreditado el primer elemento de la acción**, esto es la **causa generadora que argumenta la parte accionante**.

VII.- Por lo que respecta al diverso elemento de la acción tenemos que los actores exponen lo siguiente:

"...IV.- Desde el día 20 de enero de 2015, los suscritos hemos venido poseyendo el lote de terreno multicitado en forma pública, esto debido a que a posesión que ostentamos es conocida por todos nuestros vecinos. En forma pacífica, debido a que durante el tiempo que hemos tenido la posesión del inmueble materia del presente juicio no hemos sido objeto de controversia judicial que ponga en tela de duda la posesión que tengo. En forma continua, debido que la posesión que tenemos sobre el inmueble multicitado nunca ha sido interrumpida por ningún motivo o circunstancia legal. De buena fe y en concepto de propietarios, esto debido a que la causa generadora de la posesión es un contrato traslativo de dominio conocido como contrato de compraventa, así mismo, nuestra posesión ha sido en concepto de propietarios ya que realizamos actos y hechos susceptibles de ser apreciados por los sentidos los cuales indican que somos los dueños del lote de terreno materia del presente Juicio. Por lo que desde que tenemos la posesión le hemos hechos diversas mejoras, como haber cercado, sembrado árbolitos y construido una cabaña en la cual habitamos, asimismo todos nuestros vecinos se han percatado sobre la posesión que tenemos sobre la fracción de terreno que nos ocupa..."

A fin de acreditar dicho elemento de su acción y hechos en

que se fundan, los accionantes ofrecieron las pruebas documentales tanto públicas como privadas consistentes en los instrumentos que han quedado detallados; así como **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 objetada la privada en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitida y surte sus efectos, por lo que se le 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.

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 dueños, 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 ofertó la prueba testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en la audiencia de ley de fecha veinticinco de febrero del año dos mil veinticinco, visible a fojas 47-51, 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 [REDACTED] - respecto al segundo elemento en estudio- declaró como sigue:

11.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS ACTORES MANTIENEN LA POSESIÓN DEL LOTE DE TERRENO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, HASTA LA ACTUALIDAD DE MANERA, PÚBLICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA A MÍ Y A LOS VECINOS QUE CONOCEMOS QUE ELLOS POSEEN Y SON DUEÑOS DEL TERRENO, PUES LOS HE ACOMPAÑADO VARIAS VECES.-

12.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS ACTORES MANTIENEN LA POSESIÓN DEL TERRENO OBJETO DEL PRESENTE JUICIO, HASTA LA ACTUALIDAD DE MANERA, CONTINÚA.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE ELLOS POSEEN EL TERRENO O ESTÁN CONSTANTEMENTE EN LA PROPIEDAD, YO COMO VECINO SEGUIDO LOS VEO.-

13.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS ACTORES MANTIENEN LA POSESIÓN DE LOTE TERRENO OBJETO DEL PRESENTE JUICIO, HASTA LA ACTUALIDAD DE MANERA, PACIFICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE [REDACTED] MANTIENEN LA POSESIÓN DEL TERRENO DE FORMA PACÍFICA YA QUE NO TIENE PROBLEMAS CON NADIE, TENEMOS UNA BUENA RELACIÓN COMO VECINOS, NOSOTROS CON ELLOS ASÍ COMO ELLOS CON LOS DEMÁS.-

14.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS ACTORES MANTENGAN LA POSESIÓN DEL LOTE DE TERRENO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, HASTA LA ACTUALIDAD DE BUENA FE Y EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI ME CONSTA QUE HELIO, [REDACTED] Y [REDACTED] MANTIENEN LA POSESIÓN YA QUE PAGARON POR EL TERRENO DE BUENA FE, SI ELLOS SON LOS DUEÑOS ELLOS PAGARON E INCLUSO ELLOS LE HAN REALIZADO MEJORAS.-

15.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE LOS

ACTORES, HAYAN HECHO MEJORAS ALGUNAS AL LOTE DE TERRENO QUE SE PRETENDE PRESCRIBIR, EN CASO AFIRMATIVO QUE MENCIONE CUALES.- CALIFICADA DE LEGAL.- ME CONSTA QUE LOS PROPIETARIOS LE HAN REALIZADO MEJORAS, LIMPIARON E TERRENO, LO CERCARON Y SEMBRARON ARBOLITOS, CONSTRUYERON UNA CABAÑA Y TIENEN UN PEQUEÑA ÁREA DE ASADOR.-

Asimismo, la segunda de los testigos de nombre de [REDACTED], manifestó al tenor del mismo interrogatorio:

11.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS ACTORES MANTIENEN LA POSESIÓN DEL LOTE DE TERRENO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, HASTA LA ACTUALIDAD DE MANERA, PÚBLICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI ME CONSTA QUE TODOS AHÍ EN EL FRESNO Y ELLOS SON LOS ACTUALES DUEÑOS DEL TERRENO, TODOS LOS VECINOS LO SABEN.-

12.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS ACTORES MANTIENEN LA POSESIÓN DEL TERRENO OBJETO DEL PRESENTE JUICIO, HASTA LA ACTUALIDAD DE MANERA, CONTINÚA.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, ELLOS TIENE LA POSESIÓN DESDE EL DÍA QUE SE LES FUE ENTREGADO QUE FUE EL VEINTE DE ENERO DEL DOS MIL QUINCE.-

13.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS ACTORES MANTIENEN LA POSESIÓN DE LOTE TERRENO OBJETO DEL PRESENTE JUICIO, HASTA LA ACTUALIDAD DE MANERA, PACIFICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI ME CONSTA QUE NUNCA HA HABIDO NINGÚN PROBLEMA RESPECTO AL LOTE, SIEMPRE LO HAN TENIDO DE MANERA PACÍFICA.-

14.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS ACTORES MANTENGAN LA POSESIÓN DEL LOTE DE TERRENO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, HASTA LA ACTUALIDAD DE BUENA FE Y EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI ME CONSTA, QUE ELLOS SON LOS PROPIETARIOS DESDE EL DÍA QUE SE REALIZÓ LA COMPRAVENTA, EL DÍA VEINTE DE ENERO DEL DOS MIL QUINCE Y DE AHÍ TODOS LOS VECINOS SABEMOS QUE ELLOS SON LOS PROPIETARIOS.-

15.- QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE LOS ACTORES, HAYAN HECHO MEJORAS ALGUNAS AL LOTE DE TERRENO QUE SE PRETENDE PRESCRIBIR, EN CASO AFIRMATIVO QUE MENCIONE CUALES.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI ME CONSTA QUE HA NO HECHO MEJORAS, PUES PRIMERAMENTE LA LIMPIEZA DEL TERRENO, DELIMITARON CON CERCO, TIENEN UNA CABAÑA, UN ÁREA DE ASADOR Y SEMBRARON ARBOLES.-

Dando razón fundada de su dicho, manifestando el primer testigo lo siguiente: **“ME CONSTA QUE ELLOS SON LOS DUEÑOS DEL TERRENO, DE HECHO YO COMPRE PRIMERO EL TERRENO Y ELLOS NOS ACOMPAÑARON, LES GUSTO Y AHÍ MISMO QUEDAN DE ACUERDO CON ESTA PERSONA PARA HACER LA ADQUISICIÓN Y YO YA TENGO DE CONOCERLOS HACE MÁS DE VEINTE AÑOS, [REDACTED] ERA PRIMO DE UN VECINO YA AHÍ HICIMOS AMISTAD, SU HERMANO [REDACTED] AHÍ MISMO LO CONOCÍ Y TENEMOS UNA BUENA RELACIÓN Y COMO REPTO YO ESTUVE PRESENTE CUANDO ELLOS DIERON DE BUENA FE Y PAGARON EL TERRENO EL DÍA VEINTE DE**

ENERO DEL DOS MIL QUINCE”, y la segunda de los testigos dijo: “ME CONSTA PORQUE NOSOTROS SOMOS VECINOS AHÍ MISMO EN EL FRESNO, DE HECHO MI ESPOSO Y YO LOS LLEVAMOS A CONOCER Y POR MEDIO DE NOSOTROS FUE QUE LE GUSTO EL ÁREA Y ESTUVIMOS AHÍ PRESENTES CUANDO SE REALIZÓ EL TRATO DE COMPRAVENTA”. 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 los promoventes del presente juicio, están en posesión de los inmuebles en forma continua, pacífica, publica, de buena fe y en concepto de propietarios, teniéndose por **acreditado el segundo elemento de la acción**. 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: Reynol Castañón Ríos. Amparo directo 40/91. Martha Irma Gutiérrez García. 9 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 69/92. Serafín Culebro Mesa. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Miguel Angel Esquinca Molina. Amparo directo 158/92. Miguel Manuel Arévalo Morales y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 592/93. Rubén Ruiz Pérez. 28 de octubre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. .8o.C. J/24 Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo. Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXI, Junio 2010. Pág. 808. **Tesis de Jurisprudencia.**

VIII.- Con 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 de un predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del demandado [REDACTED] [REDACTED] -hoy su sucesión-, que los accionantes se encuentran en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietarios, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, por lo tanto, es de resolverse que se han convertido en dueños del predio materia del presente juicio, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

IX.- 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 TRAVES 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, gírese 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 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 compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... **VIII.-** Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. **IX.-** Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de 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], adquirieron la propiedad respecto del predio objeto del presente juicio, (en virtud de la cesión realizada por [REDACTED] en razón de los derechos que le pudieran corresponder respecto del predio objeto del juicio, quienes aceptaron y ratificaron como obra a fojas 63 de autos) 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 parte 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 (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 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] (en virtud de la cesión realizada por [REDACTED] [REDACTED] en razón de los derechos que le pudieran corresponder respecto del predio objeto del juicio, quienes aceptaron y ratificaron como obra a fojas 63 de autos), acreditaron los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de la demandada **SUCESION A BIENES DE [REDACTED] por conducto de su albacea [REDACTED]**, en consecuencia.

SEGUNDO.- Se declara que [REDACTED] [REDACTED] (en virtud de la cesión realizada por [REDACTED] [REDACTED] en razón de los derechos que le pudieran corresponder respecto del predio objeto del juicio, quienes aceptaron y ratificaron como obra a fojas 63 de autos), se han convertido en propietarios -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva- respecto del inmueble identificado como: **FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS**, mismo que 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] [REDACTED]**. Lote a usucapir que cuenta con las siguientes medidas y colindancias, y cuadro de construcción que se advierte en el plano visible a foja 5 del sumario:

CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 30 SECCION 3						
LADO		RUMBO	DISTANCI A	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,568,705.4261	548,021.3839
100	101	S 65°52'07.81" W	40.000	101	3,568,689.0730	547,984.8794

101	102	S 24°07'52.19" E	25.000	102	3,568,666.2577	547,995.1001
102	103	N 65°52'07.81" E	40.000	103	3,568,682.6108	548,031.6046
103	100	N 24°07'52.19" W	25.000	100	3,568,705.4261	548,021.3839
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, así como una vez que se haya dado cumplimiento al resolutive QUINTO, 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 resolutive anterior y en cumplimiento al considerando **IX** 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], adquirieron 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.

CFG

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.