

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

TECATE, BAJA CALIFORNIA, A VEINTE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTISÉIS.

VISTOS; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número [REDACTED], relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]., y;

RESULTANDOS:

1.- Que por escrito presentado con fecha *quince de julio del dos mil veinticinco*, compareció ante este Juzgado el **C. [REDACTED]** demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED], *por conducto de quien legalmente la represente*, a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto del predio identificado como **UNIDAD:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]%, mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: **Superficie de lote:** [REDACTED]
[REDACTED] **m2**,
área de jardín: [REDACTED]
[REDACTED] **metros cuadrados**, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo **constitución de régimen de propiedad** [REDACTED]
[REDACTED].- manifestando como hechos los contenidos

en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, por auto dictado en fecha *dieciséis de julio del dos mil veinticinco* (fojas 91-93), se ordenó emplazar a la parte demandada a fin de que dentro del término de ley produjera contestación a la demanda incoada en su contra, cuestión que se cumplimentó tal y como se desprende de la diligencia actuarial visible a foja 101 de autos, misma moral demandada que, a través de su apoderado legal compareció mediante escrito consultable a fojas 103-106 compareció a efecto de dar contestación a la demanda incoada en contra de la moral que representa y allanarse a la misma *–personalidad que acreditó en mérito de la documental pública consistente en la protocolización del [REDACTED], misma que obra en autos en copia certificada a fojas 29-31–*, allanamiento que fue debidamente ratificado ante esta presencia Judicial tal y como se desprende en comparecencia consultable a foja 110 de autos, por lo que mediante proveído de fecha *veintiséis de noviembre del dos mil veinticinco* (foja 112-114), se acordó respecto del allanamiento formulado, asimismo, se decretó la apertura del periodo probatorio, ofertando únicamente probanzas el accionante (fojas 115-116), mismas que se admitieron y se señaló fecha para su desahogo, llevándose a cabo la audiencia de Ley en fecha *seis de marzo del dos mil veintiséis*, donde una vez desahogado el caudal probatorio se pasó a la etapa de alegatos, alegando la parte actora por conducto de su abogado procurador lo que a su derecho convino, no así la demandada en virtud de su incomparecencia, y finalmente por así corresponder al estado procesal de los autos, se ordenaron turnar los autos a vista de la suscrita Juzgadora a fin de dictar la sentencia

definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- 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...*"; y "*...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...*".

II.- Entonces, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales citados, 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 este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa;

por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica procesal quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento, el allanamiento formulado por la moral enjuiciada, y que la vía procesal seleccionada por el demandante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose esta juzgadora al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante el allanamiento efectuado por la parte demandada.- 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 resolutive 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, así como de los artículos transcritos, 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.

V.- La parte actora durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad así consultable a fojas 7-11; asimismo, dentro de las copias certificadas del expediente [REDACTED] (consultables a fojas 12-43), específicamente hablando a foja 25-26 se desprende el plano/croquis con las medidas y colindancias del bien inmueble litigioso. Documentales que, al no haber sido impugnadas en cuanto a su autenticidad y exactitud, por la contraria, merece valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que **se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir**, y que es el mismo que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de la parte demandada en la Oficina Registradora Local, lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hacen referencia en el Certificado de Inscripción y 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:

“...SEGUNDO.- CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DENOMINADO "DE CESIÓN DE DERECHOS". Tiempo después, la ahora demandada, -como parte cedente- y el aquí suscrito -como parte cesionaria- celebramos contrato privado de cesión de derechos el día 17 de diciembre del 2012, mediante el cual se me cedió, de manera gratuita e irrevocable, en ese mismo acto la propiedad y posesión del bien inmueble -junto con sus accesorios- identificado como [REDACTED] m-, así como folio real 510468...”

Y para acreditar ello, esto es, la posesión en carácter de dueño, respecto del inmueble litigioso, refiere que la causa generadora de su posesión, lo fue un **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS DE PROPIEDAD A TÍTULO GRATUITO** obrante en copia certificada a fojas 15-21 (*mismo que se equipara a una donación como se deducirá en el considerando que más adelante se estudia*) celebrado entre [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su apoderado legal [REDACTED]

██████████ como cedente y ██████████, como cesionario, de fecha **17 de diciembre del 2012**.

Sin embargo, no pasa desapercibido para quien esto resuelve, que en muchas de las ocasiones, en un contrato de cesión de derechos una de las partes transfiere a otra sus derechos, **ello implica que la propiedad de la cosa u objeto que eran del cedente pasan a formar parte del patrimonio del cesionario**, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio. Dada la especial naturaleza del contrato de cesión de derechos, es dable señalar que se trata de un contrato consensual, que puede adquirir modalidades diversas en función de la causa-fuente que lo origine o según los términos en que se pacte, como en el caso acontece, pues no obstante las partes al haber denominado el contrato cesión de derechos, realmente realizaron una donación a título gratuito, es decir, si la cesión de derechos es a título oneroso, **podría configurar** un contrato de compraventa, si existe un precio cierto en dinero a cambio del derecho cedido; o **una donación, si se celebra a título gratuito**; o en su caso, una permuta si las partes acuerdan dar una cosa por otra. Por las razones expuestas, el contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se posee el inmueble con el carácter de propietaria.

Se reitera que la cesión de derechos es un acto jurídico que en la cotidianidad se constituye como un continente, susceptible de ser llenado o colmado con diverso contenido; es decir, se trata de un acto formal cuyo contenido material se verá regulado, no tanto por las normas especiales que se contienen en la ley para tal efecto, sino por las reglas del

diverso contrato cuya apariencia ocurre y sólo de manera aislada podrán aplicarse las normas específicas que las rigen. Así, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1906 del Código Civil para el Estado, a la cesión de derechos, en cuanto al contenido material de dicho acto continente, le serán aplicables las normas del diverso acto con el que se asemeje o guarde mayor identidad; artículo que a la letra dice:

"...Artículo 1906.- En la cesión de crédito se observarán las disposiciones relativas al acto jurídico que le dé origen, en lo que no estuvieren modificadas en este Capítulo..."

Por ende, la cesión de derechos, dado su carácter mimético, es un acto jurídico apto y eficaz para la transmisión de derechos, tanto personales como reales, acorde con las facultades y obligaciones que a cargo del cedente y cesionario, deriven de dicho pacto en cuya regulación deben atenderse las disposiciones legales que normen el diverso acto que informe su contenido material y respecto del cual guarde cierta similitud, semejanza o identidad, que en el caso que nos ocupa, lo es del de **DONACIÓN**, dado como ya se dijo en líneas precedentes, pues el accionante argumenta que él como cesionario y la moral [REDACTED], como cedente realizaron un contrato de cesión de derechos posesorios de propiedad a título gratuito; y de acuerdo con lo que se analizó puede concluirse que un contrato de cesión de derechos sirva como justo título para demostrar la posesión, como uno de los elementos a acreditar en la acción de prescripción positiva o usucapión.

VII.- Retomando el estudio de la acción de usucapión por lo que respecta al bien inmueble a usucapir, esto es, el inmueble por la superficie [REDACTED] metros cuadrados, y que refiere tanto

en el contrato de CESION DE DERECHOS (*contrato de donación*) celebrado entre [REDACTED], por conducto de su apoderado legal [REDACTED], en su carácter de cedente y [REDACTED]

en su carácter de cesionario de fecha **17 de diciembre del 2012**, al respecto se ha emitido Precedente Judicial en el sentido de que la ley prevé de que la donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley, ello no significa que la donación invocada como acto traslativo de dominio y causa generadora de la posesión, para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción positiva, no sea apto para tal fin, sólo porque carece de las formalidades que para su celebración exige la ley, puesto que de haberse celebrado con las formalidades legales, ya se tendría un título de propiedad, resultando innecesario el ejercicio de la acción prescriptiva, luego entonces dicha causa generadora una vez acreditada es un título apto para usucapir. Al respecto se cita como aplicable el siguiente Precedente Judicial el cual a la letra reza:

Registro No. 224039

Localización:

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

VII, Enero de 1991

Página: 357

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA DONACION SIN FORMALIDADES COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESION NO LA IMPIDE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).

Si bien el artículo 2199 del Código Civil establece: "la donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley", ello no significa que la donación verbal invocada como acto traslativo de dominio y causa generadora de la posesión, para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción positiva, sea inepto para tal fin, sólo porque carece de las formalidades que para su celebración exige la ley, puesto que de haberse celebrado con las formalidades legales, ya se tendría un título de propiedad, resultando innecesario el ejercicio de la acción prescriptiva.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 486/90. Enrique Sánchez González. 12 de septiembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Joel

Alfonso Sierra Palacios.

De lo antes transcrito se advierte que la parte actora invoca como causa generadora que en fecha **17 de diciembre del 2012**, celebró un contrato denominado como CESION DE DERECHOS **-el cual como quedó asentado en líneas que preceden constituye una DONACION A TITULO GRATUITO-** con [REDACTED], **por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED]**, respecto del inmueble materia de la Litis; y visto que la donación se trata de un acto traslativo de dominio, ello en los términos del artículo 2206 del Código Civil del Estado, entonces con tal acto jurídico resulta apta para invocarlo como causa generadora de la posesión, misma que se acreditó con la confesión expresa vertida por la moral demandada a través de su apoderado legal, en su ocurso de contestación y confesión de la demanda, escrito que hizo y ratificó ante presencia judicial, en la forma y términos que han quedado apuntados, aunado a que dicho contrato fue previamente ratificado ante una autoridad judicial en fecha diez de abril del año dos mil trece (foja 53); la cual tiene el valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 400 y 402 del Enjuiciamiento Civil. Al efecto es aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra reza:

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

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

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.T. J/34

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

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

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

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

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

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

Por ende, tal instrumento privado de **CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO GRATUITO (donación)** de fecha **17 de diciembre del 2012**, es suficiente para justificar el primer elemento de la acción de usucapión ejercitada, **acreditándose así el primer elemento de la acción deducida en autos.**

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

“...CUARTO.- POSESIÓN DE BUENA FE.- En este orden de ideas, estimo importante mencionar que la buena fe con la que adquirí la propiedad del inmueble materia de la citada donación, hizo que también de buena fe tomara la posesión del citado inmueble, puesto que lo celebré teniendo como entonces propietaria a la cedente -ahora demandada-, sin conocer que existiera vicio alguno en ese acto de cesión de derechos, convencido de adquirir tanto la propiedad como la posesión de parte legítima.

QUINTO.- POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.- En el mismo entendido, esta parte actora me he comportado como legítimo propietario del inmueble ya múltiples veces referido. Ello en virtud de que con ese carácter celebre el acto jurídico mediante el que me fue transmitida por el anterior propietario la propiedad del inmueble que es materia de esta prescripción. Aunado a ello me he hecho cargo de efectuar o sufragar las labores de mantenimiento o mejoras que el inmueble ha requerido desde que me hice de su propiedad, tanto así que las personas que viven en las inmediaciones del inmueble a prescribir, así como diversas autoridades, me reconocen como propietaria del mismo.

SEXTO.- POSESION PACÍFICA.- Respecto de la adquisición pacífica del inmueble a prescribir, se manifiesta que el mismo fue adquirido de manera pacífica en virtud de la celebración del multireferido contrato privado de cesión de derechos de fecha 17 de diciembre del 2012, mediante el cual constó que la parte cedente me hizo entrega real, material y jurídica del multicitado bien inmueble. De manera que a la fecha de presentación de esta demanda, dicha posesión pacífica se mantiene igual que como fue adquirida.

SÉPTIMO.- POSESIÓN PÚBLICA.- Dicha posesión pública se sostiene en virtud de que la suscrita la ha ostentado desde la celebración del contrato privado de cesión de derechos del 17 de diciembre del 2012, lo cual le consta tanto a la anterior propietaria del inmueble objeto de dicha operación, así como a las personas que viven en las inmediaciones del inmueble a prescribir y diversas autoridades.

OCTAVO.- POSESIÓN CONTINUA.- Asimismo, la posesión que ha mantenido la suscrita sobre el inmueble ha sido continua desde la celebración del acuerdo de voluntades múltiples veces referido hasta la presentación de esta demanda. Lo cual, como se ha reiterado en el presente escrito, le consta tanto a la anterior propietaria del inmueble objeto de dicha operación, así como a las personas que viven en las inmediaciones del inmueble a prescribir y diversas autoridades.

NOVENO.- TÉRMINO PARA LA PRESCRIPCIÓN.- Es así que, a la fecha presentación de esta demanda ha operado en favor de la suscrita la prescripción positiva de buena fe respecto del inmueble identificado como Unidad 2, Condominio Rincón del Paraíso construido sobre el resto del predio de la fusión de los Lotes 2 Fracción A y Excedente de la Manzana Sin Número, identificado catastralmente como [REDACTED]

[REDACTED], Baja California, mismo que cuenta con una superficie de [REDACTED]

Lo anterior se afirma en virtud de que han transcurrido más de 5 años desde la fecha en que la ahora demandada y actora celebraron el contrato privado de cesión de derechos del 17 de diciembre del 2012, por el cual la primera me cedió la propiedad y posesión del bien inmueble objeto de dicha cesión de derechos...”

A fin de acreditar el elemento de su acción y hechos en que se funda, el accionante ofreció las **PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICAS** consistentes en los instrumentos que han quedado detallados; **LA CONFESIÓN EXPRESA** a cargo de la demandada [REDACTED], al momento de formular el allanamiento a la demanda entablada en su contra; **LA TESTIMONIAL** a cargo de los **CC.** [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en el considerando V y VI, (certificado de inscripción y actuaciones judiciales) mismas que 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 CONFESIÓN EXPRESA** a cargo de la moral enjuiciada al momento de contestar la demanda a través de su apoderado legal y allanarse a la misma, reconociendo como ciertos los hechos que contiene, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 400 y 402 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad.

Por otro lado, es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de cinco años, en calidad de dueño, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe, lo es la **PRUEBA TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en el siguiente precedente judicial que a la letra reza:

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

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

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

La parte actora oferto la prueba testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha seis de marzo del dos mil veintiséis, 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 a la primera de los testigos de nombre [REDACTED], quien manifestó al tenor del interrogatorio formulado *-respecto a lo que nos interesa-*, lo

siguiente:

SEXTA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR. [REDACTED] HA MANTENIDO LA POSESIÓN SOBRE EL PREDIO QUE SE VIENE MENCIONANDO DE MANERA PACÍFICA Y EN SU CASO QUE NOS DIGA CÓMO ES QUE LE CONSTA. CALIFICADA DE LEGAL.- SI ME CONSTA PORQUE NUNCA HA TENIDO NINGÚN PROBLEMA CON ALGÚN VECINO O AUTORIDADES.

SÉPTIMA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR. [REDACTED] HA MANTENIDO LA POSESIÓN SOBRE EL PREDIO QUE SE VIENE MENCIONANDO DE MANERA PÚBLICA Y EN SU CASO QUE NOS DIGA CÓMO ES QUE LE CONSTA. CALIFICADA DE LEGAL.- SI POR QUE LOS VECINOS SABEN QUE ES EL DUEÑO ABSOLUTO DE ESE PREDIO Y LAS AUTORIDADES TAMBIÉN.

OCTAVA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR. [REDACTED] HA MANTENIDO LA POSESIÓN SOBRE EL PREDIO QUE SE VIENE MENCIONANDO DE MANERA CONTINUA Y EN SU CASO QUE NOS DIGA CÓMO ES QUE LE CONSTA. CALIFICADA DE LEGAL.- SI ME CONSTA POR QUE DESDE HACE MUCHOS AÑOS YO SE QUE ÉL ES EL PROPIETARIO, HASTA LA FECHA.

NOVENA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR. [REDACTED] HA TENIDO LA POSESIÓN DE BUENA FE DEL PREDIO QUE SE VIENE MENCIONANDO. CALIFICADA DE LEGAL.- SI POR QUE ÉL ES EL DUEÑO ABSOLUTO Y LE CEDIERON LOS DERECHOS DE LA PROPIEDAD.

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

SEXTA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR. [REDACTED] HA MANTENIDO LA POSESIÓN SOBRE EL PREDIO QUE SE VIENE MENCIONANDO DE MANERA PACÍFICA Y EN SU CASO QUE NOS DIGA CÓMO ES QUE LE CONSTA. CALIFICADA DE LEGAL.- HA LO QUE YO SE, ÉL HA SIDO EL ÚNICO DUEÑO, HA ESTADO A SU NOMBRE ESE FRACCIONAMIENTO Y QUE YO SEPA NO HA TENIDO O TUVO NINGÚN PROBLEMA CON VECINOS O AUTORIDADES, TODO SE FUE DANDO NORMALMENTE DE MANERA CORDIAL.

SÉPTIMA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR. [REDACTED] HA MANTENIDO LA POSESIÓN SOBRE EL PREDIO QUE SE VIENE MENCIONANDO DE MANERA PÚBLICA Y EN SU CASO QUE NOS DIGA CÓMO ES QUE LE CONSTA. CALIFICADA DE LEGAL.- SI, LA HA MANTENIDO, LO HA MENCIONADO EN REUNIONES FAMILIARES Y TAMBIÉN A LOS ALEDAÑOS, ÉL ES QUIEN ESTA EN COMUNICACIÓN CON LAS PERSONA QUE HABITAN EN EL FRACCIONAMIENTO, POR LO TANTO A TODOS LES CONSTA.

OCTAVA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR. [REDACTED] HA MANTENIDO LA POSESIÓN SOBRE EL PREDIO QUE SE VIENE MENCIONANDO DE MANERA CONTINUA Y EN SU CASO QUE NOS DIGA CÓMO ES QUE LE CONSTA. CALIFICADA DE LEGAL.- HE VISTO DOCUMENTOS DE LA CONSTRUCTORA Y ESTÁN A SU NOMBRE, AÑOS ATRÁS Y RECIENTEMENTE, EL ESTA PENDIENTE AL MANTENIMIENTO, DESDE QUE LO COMENZÓ HABITAR EN EL DOS MIL DOS A TRES HASTA LA FECHA.

NOVENA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SR.

HA TENIDO LA POSESIÓN DE BUENA FE DEL PREDIO QUE SE VIENE MENCIONANDO. CALIFICADA DE LEGAL.- SI, SI ME CONSTA EL NO TUVO NINGÚN PROBLEMA CON LA CONSTRUCTORA NI CON LOS INGENIEROS, SE MANTIENE AL CORRIENTE CON SUS MANTENIMIENTOS EN EL FRACCIONAMIENTO, DESDE QUE LE CEDIERON.

Dando razón fundada de su dicho, manifestando el primero de los testigos lo siguiente: **“ME CONSTA PORQUE IGUAL LO CONOZCO DESDE HACE BASTANTES AÑOS Y LO QUE DIGO ES CIERTO.”** Y el segundo de los testigos dijo: **“ME HA TOCADO VIVIRLO, EN SU MOMENTO FUE ASUNTO FAMILIAR Y TODAVÍA ACUDO AL LUGAR CONVERSO CON LAS PERSONAS Y LOS VECINOS QUE VIVEN AHÍ POR VISITAR A MI PRIMO, HE VISTO LOS DOCUMENTOS DONDE LE CEDIERON Y A LA FECHA CONTINÚAN REALIZANDO CONSTRUCCIONES EN EL FRACCIONAMIENTO.”**- 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 el promovente del presente juicio, está en posesión del inmueble en forma continua, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de propietario, **teniéndose así por acreditado el segundo de los elementos de la acción intentada.** Se citan los siguientes precedentes judiciales 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 Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 72, Diciembre de 1993. Pág. 93. **Tesis de Jurisprudencia.**

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

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

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

IX.- Con esos medios de convicción analizados, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio, y hechos en que se funda; de tal manera que estando probado

que el bien inmueble materia del presente juicio se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la moral demandada, 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 [REDACTED] se ha convertido en dueño del predio materia del presente juicio, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

X.- 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 registrará de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. **I.-** Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de 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..."

En mérito de lo anterior, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACION DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que el C. [REDACTED], adquirió la propiedad respecto de lote de terreno objeto del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

XI.- 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 (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 seguida en este juicio, el accionante [REDACTED] probó los elementos constitutivos de su acción, habiéndose allanado la parte demandada [REDACTED], señalando domicilio procesal.

SEGUNDO.- Se declara que [REDACTED] se ha convertido en propietario *-por haberse consumado a su favor la prescripción positiva-* respecto del inmueble identificado como **UNIDAD:** [REDACTED]

[REDACTED] **DE ESTA CIUDAD,**
PORCENTA INDIVISO: [REDACTED]%, mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: **Superficie de lote:** [REDACTED]

[REDACTED] **m2, área de jardín:**
[REDACTED] **metros**

cuadrados, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo **constitución de régimen de propiedad**

[REDACTED]

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la **constitución de régimen de propiedad** [REDACTED]

[REDACTED]

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** al accionante.

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, una vez que quede firma 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 resolutive segundo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma la **C. JUEZA DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL DEL**

PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADA MARTHA ELENA GONZALEZ ZAVALA, ante su **Secretario de Acuerdos LICENCIADO EDGAR DANIEL OCHOA SANCHEZ**, que autoriza 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.

-DOS.

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.