

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL  
DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, QUINCE DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO.**

**V I S T O S;** para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **1483/2021**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL-PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED], también conocida como [REDACTED], en contra de [REDACTED]; y [REDACTED], como **Fideicomitente y Fideicomisario** y;

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

1.- Por escrito presentado en fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno; con el diverso de fecha nueve de febrero de dos mil veintidós, mediante el cual se aclara el escrito de demanda; y con el diverso presentado el día treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés, con el que se amplía la demanda; compareció ante este Juzgado la C. [REDACTED], también conocida como [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil acción de Prescripción Positiva a [REDACTED] (fiduciaria); y a [REDACTED], como **Fideicomitente y Fideicomisario**, con el fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor la prescripción positiva, respecto del inmueble identificado como **LOTE EXCEDENTE DE LOTE 36 DE LA MANZANA 147, DE LA COLONIA EL FLORIDO PRIMERA SECCIÓN DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 76.05 METROS CUADRADOS**, con las medidas y colindancias que precisa -

mismo que afirma- se encuentra inmersa dentro de un predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Fideicomiso Traslativo de Dominio inscripción 39965 del Tomo 123 de Sección Traslación de fecha 08 de diciembre de 1975, Folio Real: 1038720**, a nombre de [REDACTED], **como Fideicomitente y Fideicomisario;** y [REDACTED]

[REDACTED], también conocido como [REDACTED], actualmente [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, mediante auto de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, se ordenó emplazar a [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED], en términos de Ley; sin embargo, por escrito presentado en fecha nueve de febrero de dos mil veintidós, al cual le recayó el acuerdo que data del veinticinco de marzo de dos mil veintidós, se le tuvo a la parte actora enderezando su demanda en contra de [REDACTED] [REDACTED], en la vía y forma propuesta en su escrito inicial de demanda presentado con fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, con número de registro 21,732, y en consecuencia, se ordenó emplazar a [REDACTED] [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, cuestión que se cumplimentó, tal como se advierte del razonamiento actuarial de fechas cuatro de abril de dos mil veintidós, en donde tuvo lugar el emplazamiento de

ley con la codemandada [REDACTED] y; toda vez que la misma no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante acuerdo que data del veintiocho de abril de dos mil veintidós, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales, ordenándose abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, desahogándose las probanzas ofertadas por la accionante, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la actora lo que a su derecho convino, no así la codemandada [REDACTED], en virtud de su incomparecencia y; se citó el presente asunto para el dictado de la resolución definitiva correspondiente; sin embargo, mediante auto de fecha cuatro de octubre de dos mil veintidós, se dejó sin efectos la citación para sentencia definitiva, hasta en tanto presentara una constancia de datos expedida por catastro donde se acreditara que el Lote materia de la Litis se encuentra inmerso en el predio mayor del bien inmueble descrito en el certificado de inscripción expedido por el Registro Público de Propiedad y de Comercio obrante en autos; por lo que, mediante escrito de fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, al cual le recayó el proveído del día seis de enero de dos mil veintitrés, con relación al dictado en fecha dieciséis de enero de dos mil veintitrés, se le tuvo compareciendo ante la presencia judicial en fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintidós al Ingeniero de nombre [REDACTED], ratificando el peritaje de fecha once de noviembre de dos mil veintiuno, presentado como anexo al

escrito inicial de demanda respecto del bien inmueble materia de la litis, por ende, se otorgó vista por el termino de tres días a las partes para que manifestaran lo que a sus derecho conviniera, por lo que, se dio cumplimiento a lo prevenido en proveído del día cuatro de octubre de dos mil veintidós. Posteriormente visto el estado procesal de autos, en acuerdo que data del veintiocho de febrero de dos mil veintitrés, se citó el presente asunto para el dictado de la resolución definitiva que en derecho corresponda; misma que se dictó en fecha quince de marzo de dos mil veintitrés, dentro de la cual se resolvió que en la presente vía Ordinaria Civil no se materializaron completamente los presupuestos procesales previos a la sentencia, en virtud del Litisconsorcio Pasivo Necesario decretado en dicho fallo, y por ende, el suscrito juzgador no se encontraba en aptitud de pronunciarse sobre el fondo del negocio; por consiguiente, se ordenó reponer el presente procedimiento, ordenándose llamar a juicio con el carácter de codemandada a [REDACTED], **como FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO**; y en consecuencia, se previno a la parte actora para que señalara domicilio donde pudiera ser emplazada dicha codemandada; en el entendido que todas las actuaciones efectuadas entre la actora y el codemandado [REDACTED] [REDACTED], quedaron firmes. En virtud de lo anterior, mediante escrito presentado el día treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés, al cual le recayó el auto de fecha quince de mayo de dos mil veintitrés, se le tuvo a la accionante proporcionando domicilio de la moral [REDACTED] [REDACTED], **como Fideicomitente y Fideicomisario**; por lo que, se ordenó emplazar a dicha codemandada para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, cuestión que se cumplimentó tal como se advierte del razonamiento

actuarial de fecha once de agosto de dos mil veintitrés en donde tuvo lugar el emplazamiento de ley con la codemandada [REDACTED], **como Fideicomitente y Fideicomisario** y; toda vez que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, en proveído del día cuatro de septiembre de dos mil veintitrés, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales, y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la actora ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día catorce de noviembre de dos mil veintitrés desahogándose las probanzas ofertadas por la accionante, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora lo que a su derecho convino, no así los demandados en virtud de su incomparecencia a dicha audiencia y; por así corresponder al estado procesal de autos, se citó para el dictado de la resolución definitiva correspondiente, -sin que pase desapercibido para el suscrito juez que en la sentencia definitiva dictada el día quince de marzo de dos mil veintitrés, misma que ordenó reponer el presente asunto en atención a la figura del Litisconsorcio Pasivo Necesario, todas las actuaciones entre la accionante y la codemandada [REDACTED], quedaron firmes; por consiguiente, el desahogo de la prueba confesional a cargo de [REDACTED], dentro de la audiencia de Ley de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, se encuentra firme. Así pues seguido el procedimiento en sus etapas procesales, se llevo a cabo la continuación de la audiencia de Ley, en donde se cito a las partes para el dictado de la sentencia correspondiente, la que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

## CONSIDERANDOS:

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

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la Tesis de Jurisprudencia de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4°.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

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

*Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona,*

la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absoluta, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

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

En mérito de lo anterior, se procede a examinar:

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

incurrieron los demandados y, que la vía procesal seleccionada por la accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella*, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada a los demandados.- Al respecto resulta aplicable la Ejecutoria de Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

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

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

porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

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

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

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

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

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

**IV.-** En ese tenor, 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; un levantamiento topográfico elaborado por el Ingeniero [REDACTED]; así como un dictamen pericial elaborado por el Ingeniero [REDACTED] - el cual fue debidamente ratificado ante la presencia judicial en fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés-; todos relativos al inmueble materia de la litis; mismos que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tienen por admitida y surten sus efectos legales correspondientes, por lo que se les concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; la pública al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud, se tiene por legítima y eficaz, por lo tanto, se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención; y al dictamen pericial igualmente se le concede valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Advirtiéndose de las constancias de autos, que la parte actora demanda la prescripción positiva respecto del **LOTE EXCEDENTE DE LOTE 36 DE LA MANZANA 147, DE LA COLONIA EL FLORIDO PRIMERA SECCIÓN DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 76.05 METROS CUADRADOS**, con las medidas y colindancias que indica, -mismo que afirma- se encuentra inmerso dentro de un predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Fideicomiso Traslato de Dominio inscripción 39965 del Tomo 123 de Sección Traslación de fecha 08 de diciembre de 1975, Folio Real: 1038720**, a nombre de [REDACTED], como **Fideicomitente y Fideicomisario**; y [REDACTED], también conocido como [REDACTED], actualmente [REDACTED] y; el **certificado de inscripción** expedido por la Oficina Registradora Local **ampara** a nombre de los hoy demandados [REDACTED], como **Fideicomitente y Fideicomisario**; y [REDACTED], el inmueble que se identifica como **LOTE: PREDIO DE 2292-83-55 HAS. UBICADO EN EL ÁREA CONOCIDA COMO EL FLORIDO DE ÉSTA CIUDAD, COLONIA EL FLORIDO, LA PRESA DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 2292-83-55 HAS**, inscrito bajo **Fideicomiso Traslato de Dominio inscripción 39965 del Tomo 123 de Sección Traslación de fecha 08 de diciembre de 1975, Folio Real: 1038720**, de donde se deduce que no hay identidad; sin embargo, obra en autos un dictamen pericial elaborado por el Ingeniero [REDACTED], mismo que fue debidamente ratificado ante la presencia judicial el día veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, y el cual rindió en los siguientes términos: "**Al respecto dictamino que, efectivamente el predio identificado como "Lote Excedente de lote 36, manzana 147, de la Colonia El Florido, Primera sección de esta ciudad con superficie de 76.05 metros cuadrados"**, propiedad de [REDACTED]

██████████", se encuentra inmerso dentro del predio mayor inscrito en el **Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo inscripción 39965**, tomo 123 de Sección traslación, de fecha 8 de diciembre del 1975, CON FOLIO REAL 1038720 identificado como "PREDIO DE 2292-83-55 HAS. UBICADO EN EL AREA CONOCIDA COMO EL FLORIDO". El suscrito arriba a la conclusión mencionada, después de haber realizado el estudio minucioso y la revisión, de la documentación existente en la Dirección de Catastro Municipal, y el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; además del análisis pericial técnico y topográfico, y de las mediciones físicas realizadas en campo en los predios mencionados"; instrumental que se reitera, con fundamento en el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le concede valor y eficacia probatoria plena, por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir, esto es, que la superficie de 76.05 metros cuadrados, se encuentra inmerso dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de los demandados en la Oficina Registradora Local.

En la inteligencia de que en dicho dictamen pericial elaborado por el Ingeniero ██████████, **no se precisa** que la fracción de terreno materia de este juicio es identificada como **LOTE EXCEDENTE DE LOTE 36 DE LA MANZANA 147, DE LA COLONIA EL FLORIDO PRIMERA SECCIÓN DE ÉSTA CIUDAD**; por lo que para tales efectos a dicha instrumental no se le concede eficacia probatoria alguna, sino únicamente para acreditar que según el dictamen pericial elaborado **BAJO LA RESPONSABILIDAD** del Ingeniero ██████████, la fracción de terreno con superficie de 76.05 metros cuadrados, se encuentra inmersa dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción exhibido en autos.

En razón de ello, únicamente se tiene como materia de la acción que nos ocupa, la **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 76.05 METROS CUADRADOS**, y que se encuentra inmersa en el multicitado predio mayor. Lo anterior, en virtud que la accionante omite ofrecer la prueba pericial para acreditar plenamente la identidad del inmueble materia del juicio. Al respecto se citan como aplicables las siguientes jurisprudencias y tesis, que a la letra rezan:

**PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES.**

*Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.1o.C. J/13

*Amparo directo 289/89. Salomón Guzmán García. 11 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.*

*Amparo en revisión 338/94. Paula Teresa Sosa Sánchez. 28 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretario: Ezequiel Tlecuítl Rojas.*

*Amparo en revisión 434/94. Gregorio Miguel Cuéllar Flores. 27 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.*

*Amparo en revisión 179/96. Irene Montes de Oca Cervantes. 7 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.*

*Amparo en revisión 457/2000. Unión de Crédito General, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, por conducto de su representante legal. 28 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretaria: Verónica Marroquín Arredondo.*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIII, Enero de 2001. Pág. 1606. Tesis de Jurisprudencia.*

**IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDONEA PARA LA.**

*La prueba idónea para acreditar el elemento identidad de un bien inmueble, en un juicio reivindicatorio, es la pericial, en materia de Ingeniería Topográfica, a fin de que se determine si el predio controvertido se encuentra dentro de la superficie manifestada por la contraparte y así poder precisar cuál es esa área.*

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

II. 1o. C. T. 204 C

*Amparo directo 704/94. Alfredo Pérez Arizmendi. 28 de agosto de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretaria: Gloria Burgos Ortega.*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de*

**V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE.-** Son aplicables al caso en estudio, los artículos 797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144 del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: “**Artículo 797.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”...“**Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”...“**Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.”...“**Artículo 1138.-** La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.”...“ **Artículo 1139.-** Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.”...“**Artículo 1143.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones

exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad."..."**Artículo 1144.-** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor."

De lo expuesto en el párrafo precedente, se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva de buena fe son los siguientes: **A).**- Que quien la ejercite acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de 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 aplicables los siguientes Criterios de Jurisprudencia que a la letra rezan respectivamente:

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

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

y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

3a./J. 18/94

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

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

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

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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

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

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

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de

**VI.-** Una vez analizadas las constancias que integran el presente juicio, se advierte que la parte actora **justificó los elementos de la acción de prescripción adquisitiva**, como a continuación se verá.

Respecto al elemento consistente en que la accionante acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la funda, tenemos que la misma en su escrito de demanda, en los hechos "1 y 2" narra lo siguiente:

*"...Manifiesto a su Señoría que **el día 10 de julio del año 2001, celebré contrato de promesa de compraventa** por escrito con la Institución de [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de fiduciario del fideicomiso denominado Submetropoli de Tijuana representada por el Licenciado Aurelio Sergio Torres Rodriguez, respecto del inmueble denominado EXCEDENTE DE LOTE 36 MANZANA 147 CON UNA SUPERFICIE DE 76.05 METROS, ubicado en COLONIA EL FLORIDO PRIMERA SECCION de esta ciudad de Tijuana B.C., cuyas medidas y colindancias...*

*...Que el precio pactado por dicha compraventa fue de \$4,563.00 dolares Moneda Americana, de los cuales la suma de \$1,000.00 dolares M.A. fueron cubiertos por la suscrita al momento de la firma del contrato referido; y la suma restante de \$3,563.00 dolares M.A. fueron cubiertas en seis mensualidades iguales y consecutivas por la cantidad de \$593.83 dolares M.A., elaborándose para ello SEIS PAGARES cada uno por la suma a cubrir antes mencionada; Titulos de crédito que me permito anexar a la presente demanda..."*

Acreditando tal causa generadora de su posesión con el



referida, los días 10 de agosto, 10 de septiembre, 10 de octubre, 10 de noviembre, diez de diciembre, todos de 2001, y 10 de enero de 2002, respectivamente; toda vez que fue liquidado el precio total pactado. Documentales privadas que al no haber sido objetadas en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tienen por admitidas y surten sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente; motivo por el cual se les concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, **con lo que se tiene por acreditado el elemento de la acción en análisis**. Dicho lo anterior, se citan como aplicables las siguientes Jurisprudencia y tesis que a la letra rezan:

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

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

1a./J. 86/2001

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

Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

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

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

### **PROMESA DE VENTA, NATURALEZA DEL CONTRATO DE.**

Los contratos de nominados de promesa de venta, en los que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer, sino una obligación de dar, o se entrega la cosa y se paga en totalidad o en parte el precio, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes. En estos casos, se está en presencia de una compraventa informal, y el contrato privado sólo da derecho a exigir el otorgamiento de la escritura pública respectiva, y con ella el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los contratantes, cuando, por su cuantía, la operación requiere la solemnidad del otorgamiento en escritura pública.

3a.

Amparo civil directo 5518/35. Compañía de Terrenos Mexicanos, S. A. 10 de julio de 1937. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Luis Bazdresch no votó en este asunto, por las razones que constan en el acta del día. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época. Tomo LIII. Pág. 473. **Tesis Aislada.**

Máxime que en autos se **reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente.**

**“Artículo 261.-** El demandado formulará la contestación refiriéndose a las peticiones y a cada uno de los hechos aducidos por el actor en la demanda; confirmándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser hechos propios. Cuando el demandado aduzca hechos incompatibles con los referidos por el actor en la demanda, se tendrá como negativa de estos últimos. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia.** El demandado podrá exponer lo que le convenga respecto a los puntos de hecho y de derecho contenidos en la demanda.

Las excepciones que tenga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que fueren supervinientes.

En la misma contestación el demandado puede hacer

valer la compensación y la reconvencción.

Si se opusiere como única excepción la de cosa juzgada, a petición del demandado se podrá continuar y decidir el pleito sumariamente.

**Artículo 266.-** En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia,** salvo lo previsto en la parte final del artículo 267 para los casos en que se afectan las relaciones familiares o el estado civil de las personas.”

Por ende, dicho silencio de las demandadas [REDACTED]  
[REDACTED]; y [REDACTED]  
[REDACTED], **como Fideicomitente y Fideicomisario**, al no haber contestado los hechos narrados por la parte actora en cuanto al elemento en estudio, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardaron silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se les enteró formalmente para contradecirla, es por los que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna, **acreditándose así el primer elemento de la acción deducida en autos.** Resulta aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra dice:

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

*El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera*

que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

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

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

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

**VII.-** En relación con el diverso elemento de la acción, esto es que la parte actora haya disfrutado de su posesión en

forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**, en ese sentido, la accionante expone en su escrito de demanda, específicamente en el hecho "2" lo siguiente:

*"Siendo el caso que desde la fecha en que adquirí dicho predio con las medidas y colindancias que han quedado especificadas en los puntos anteriores, recibí física y materialmente el inmueble que hoy pretendo prescribir, fecha en la cual lo he poseído en concepto de DUEÑA, en forma PACIFICA, PÚBLICA, CONTINUA y DE BUENA FE, sin embargo dicho predio aparece a nombre de [REDACTED], persona moral de la cual yo adquirí y que nunca me extendió las Escrituras Públicas correspondientes."*

Y a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, la accionante ofreció las **DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADAS** mencionadas en los Considerando IV y VI de la presente resolución; asimismo, dentro del periodo de ofrecimiento de pruebas ofertó los siguientes medios de convicción: **LA CONFESIONAL** a cargo de la codemandada [REDACTED]; **LA CONFESIONAL** a cargo de la codemandada [REDACTED], **como Fideicomitente y Fideicomisario** y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los Considerando IV y VI, se reitera que las privadas al no haber sido objetadas en cuanto a su alcance y contenido por las contrarias, se tienen por admitidas y surten sus efectos legales correspondientes, por lo que se les concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, y la pública al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud se tiene por legítima y

eficaz, por lo que se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención. LA CONFESIONAL desahogada dentro de la audiencia de ley de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, en la cual se le declaró por confesa a la codemandada [REDACTED], de las posiciones que fueron calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de las mismas y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesa a dicha codemandada al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención. LA CONFESIONAL desahogada dentro de la audiencia de ley de fecha catorce de noviembre de dos mil veintitrés, en la cual se le declaró por confesa a la codemandada [REDACTED], como Fideicomitente y Fideicomisario, de las posiciones que fueron calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de las mismas y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesa a dicha codemandada al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención. LA TESTIMONIAL que será valorada a continuación.

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

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

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

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

Advirtiéndose de autos como ya se dijo, que la parte actora ofertó la prueba TESTIMONIAL a cargo de los CC. [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha catorce de noviembre de dos mil veintitrés, 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, en estudio la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

**"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SENORA [REDACTED]**

**EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO Y PORQUE.- CALIFICADA DE LEGAL.-**

**Contestó:** Si, si la conozco, por que es mi vecina, la conozco hace unos treinta y cinco años.

**A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA ACTORA ANTES MENCIONADA CELEBRO UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ESCRITO EN SU CARÁCTER DE COMPRADORA CON EL**

**BANCO DENOMINADO** [REDACTED]

[REDACTED] **EN SU CARÁCTER DE VENDEDOR, RESPECTO DEL LOTE EXCEDENTE DEL LOTE 36 DE LA MANZANA 147 DE LA COLONIA EL FLORIDO PRIMERA SECCION DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA B.C. CON SUPERFICIE DE 76.05 METROS CUADRADOS.- CALIFICADA DE LEGAL.-**

**Contestó:** Si, me consta, por que ella me mostró su contrato cuando compro.

**A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE FECHA FUE CELEBRADO EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA ANTES MENCIONADO. - CALIFICADA DE LEGAL.- Contestó:** Si, en el 10 de julio de 2001.

**A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE QUE FECHA LA PARTE ACTORA SE ENCUENTRAN EN POSESION DEL BIEN INMUEBLE ANTES DESCRITO. - CALIFICADA DE LEGAL.- Contestó:** Si, desde el mismo tiempo que compro ha estado ahí viviendo 10 de Julio de 2001.

**A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CON QUE CARÁCTER SE OSTENTAN LA ACTORA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- Contestó:** Si, como propietaria.

**A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA AHORA ACTORA SE ENCUENTRA POSEYENDO DICHO PREDIO BAJO EL CONCEPTO DE PROPIETARIA, EN FORMA PACIFICA, CONTINÚA, PUBLICA Y DE BUENA FE.- CALIFICADA DE LEGAL.- Contestó:** Si, me consta, PACIFICA por que no ha tenido problemas con nadie, CONTINÚA, por que desde que compro ahí continua, PUBLICA por que vive a la vista de todos y DE BUENA FE por que celebro un contrato.

**A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA ACTORA HA TENIDO PROBLEMAS CON PERSONA ALGUNA RESPECTO DE LA POSESION DEL BIEN INMUEBLE OBJETO MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO.- CALIFICADA DE LEGAL.- Contestó:** No, con ninguna, con nadie.

**A LA OCTAVA.-QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO.- CALIFICADA DE LEGAL.- Contestó:** Porque se que ella compro de buena fe y esta a la vista de todos ahí, ella quiso unificar su terreno por eso anda haciendo sus escrituras y no ha tenido problemas con nadie, he visto el contrato, por eso se lo que he manifestado."

Por lo que se refiere al segundo de los testigos de nombre

[REDACTED], tenemos que al tenor del mismo

interrogatorio formulado contestó como sigue:

**"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SENORA**

**EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO Y PORQUE.- CALIFICADA DE LEGAL.-**

**Contestó:** Si, si la conozco, por que es mi vecina, la conozco desde hace treinta y cinco años.

**A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA ACTORA ANTES MENCIONADA CELEBRO UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR ESCRITO EN SU CARÁCTER DE COMPRADORA CON EL BANCO DENOMINADO**

**EN SU CARÁCTER DE VENDEDOR, RESPECTO DEL LOTE EXCEDENTE DEL LOTE 36 DE LA MANZANA 147 DE LA COLONIA EL FLORIDO PRIMERA SECCION DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA B.C. CON SUPERFICIE DE 76.05 METROS CUADRADOS.- CALIFICADA DE LEGAL.-**  
**Contestó:** Si.

**A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE FECHA FUE CELEBRADO EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA ANTES MENCIONADO. - CALIFICADA DE LEGAL.-** **Contestó:** Si, el 10 de julio de 2001.

**A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE QUE FECHA LA PARTE ACTORA SE ENCUENTRAN EN POSESION DEL BIEN INMUEBLE ANTES DESCRITO. - CALIFICADA DE LEGAL.-** **Contestó:** Si, desde el mismo tiempo que compro que fue el 10 de Julio de 2001 .

**A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CON QUE CARÁCTER SE OSTENTAN LA ACTORA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.- CALIFICADA DE LEGAL.-** **Contestó:** Si, como dueña.

**A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA AHORA ACTORA SE ENCUENTRA POSEYENDO DICHO PREDIO BAJO EL CONCEPTO DE PROPIETARIA, EN FORMA PACIFICA, CONTINÚA, PUBLICA Y DE BUENA FE.- CALIFICADA DE LEGAL.-** **Contestó:** Si, me consta, PACIFICA porque nunca han tenido problemas con nadie, CONTINÚA, porque desde que compro a esta do ahí viviendo hasta la fecha, PUBLICA porque esta a la vista de todos, todos los vecinos saben que ella es dueña y DE BUENA FE porque celebro un contrato.

**A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA ACTORA HA TENIDO PROBLEMAS CON PERSONA ALGUNA RESPECTO DE LA POSESION DEL BIEN INMUEBLE OBJETO MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO.-**

**CALIFICADA DE LEGAL.- Contestó:** *No, con nadie ha tenido problemas ella.*

**A LA OCTAVA.-QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO.-**

**CALIFICADA DE LEGAL.- Contestó:** *Porque se somos vecinos de hace treinta y cinco años y ella me mostró cuando compro ahí, he estado en su casa nos visitamos como vecinos, he visto las mejoras que le ha hecho a su casa, como pintura, plantas muchas plantas, es de un piso, color blanca, por eso me consta lo que he manifestado."*

En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata de tal modo que los testigos declararon por separado conocer a la parte actora; que la accionante [REDACTED], también conocida como [REDACTED], celebró un contrato de promesa de compraventa con el banco denominado [REDACTED] [REDACTED], también conocido como [REDACTED], actualmente [REDACTED] [REDACTED], respecto al inmueble materia de la litis; que dicho contrato fue celebrado el día diez de julio de dos mil uno; que la actora se encuentra en posesión del mismo desde ese día diez de julio de dos mil uno; y que lo ha poseído con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propiedad, dando ambos testigos razón fundada de su dicho.- En virtud de ello es que los testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que el promovente del presente juicio se encuentra en

posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente.

#### **PRUEBA TESTIMONIAL, REQUISITOS QUE DEBE REUNIR LA. PARA SER IDONEA.**

Para que la prueba testimonial sea válida, no solamente deben ser las declaraciones sobre un hecho determinado que sean contestes, sino que además los testigos deben ser idóneos para declarar en cuanto esté demostrada la razón suficiente para la cual emite su dicho, o sea, que se justifique la verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. J/49. Amparo directo 480/90. Pánfilo Saúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos. Amparo directo 40/91. Martha Irma Gutiérrez García. 9 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 69/92. Serafín Culebro Mesa. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Miguel Angel Esquinca Molina. Amparo directo 158/92. Miguel Manuel Arévalo Morales y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 592/93. Rubén Ruiz Pérez. 28 de octubre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 72, Diciembre de 1993. Pág. 93. **Tesis de Jurisprudencia.**

#### **TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.**

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

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

#### **PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

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

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

**VIII.-** Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se fundan; de tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso se encuentra inmerso dentro de un mayor que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de las demandadas; **que la accionante se encuentra en posesión del mismo desde más cinco años, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe;** por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietaria del inmueble materia de la litis, y que se encuentra inmerso dentro de un mayor que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

X.- En la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie haya procedido la prescripción positiva respecto de una fracción de terreno que se encuentra inmersa en un predio mayor, por lo que la procedencia de la misma no implica que éste Juzgador esté autorizando subdivisión alguna de dicho predio, ello tomando en consideración que **los Ministros integrantes de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación** han establecido que para adquirir un lote de terreno a través de la figura de la Prescripción Positiva, se deben satisfacer únicamente los requisitos establecidos para ello en la Legislación Civil y no los previstos en las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, sin embargo, dentro de dicho Precedente Judicial, identificado como 1ª./J. 60/2007 y con el rubro "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS 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.** Sirve de sustento a lo anterior, la siguiente tesis de jurisprudencia emitida por nuestros mas altos Tribunales:

**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 los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establecen:

**“Artículo 75-BIS-A.-** Se establece el Impuesto Predial:...XI.- Los Notarios o las autoridades ante quienes se celebren contratos o actos

por virtud de los cuales se transmita la propiedad o la posesión de un predio, están obligados a dar aviso a la oficina de Catastro y a la Recaudación de Rentas del lugar de su ubicación, dentro del término de treinta días siguientes a la fecha de la celebración del acto o contrato respectivo...".

**“Artículo 75-BIS-B.-** Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se regirá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. I.- Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de 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 fé pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes



1123, 1125, 1130, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 270, 274, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se:

### RESUELVE:

**PRIMERO.-** En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED], también conocida como [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de las demandadas [REDACTED]; y [REDACTED], como Fideicomitente y Fideicomisario.

**SEGUNDO.-** Se declara que la accionante [REDACTED], también conocida como [REDACTED], se convirtió en propietaria -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto de la: **FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE 76.05 METROS CUADRADOS**, la cual se encuentra inmersa dentro de un predio mayor identificado como: **LOTE: PREDIO DE 2292-83-55 HAS. UBICADOS EN EL ÁREA CONOCIDA COMO EL FLORIDO DE ÉSTA CIUDAD, COLONIA EL FLORIDO, LA PRESA DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 2292-83-55 HAS**, inscrito bajo Fideicomiso Traslato de Dominio inscripción 39965 del Tomo 123 de Sección Traslación de fecha 08 de diciembre de 1975, Folio Real: **1038720**. Fracción de terreno a usucapir que cuenta con el siguiente cuadro de construcción que se desprende del levantamiento topográfico obrante en autos:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE LOTE 36. MZA 147							
LADO		RUMBO	DISTAN CIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,591,666.	511,779.091	

					7313	1	
1	2	N 04°53'15.01" W	9.527	2	3,591,676. 2237	511,778.279 4	RESTO DE LA F.2- 10
2	3	N 84°58'58.96" E	8.000	3	3,591,676. 9233	511,786.248 7	LOTE 36
3	4	S 04°53'15.69" E	9.486	4	3,591,667. 4722	511,787.056 9	RESTO DE LA F.2- 10
4	1	S 84°41'10.32" W	8.000	1	3,591,666. 7313	511,779.091 1	BLVD. EL REFUGIO
<b>SUPERFICIE = 76.050 m<sup>2</sup></b>							

**TERCERO.-** Se decreta la cancelación **PARCIAL** del **Fideicomiso Traslato de Dominio inscripción 39965 del Tomo 123 de Sección Traslación de fecha 08 de diciembre de 1975, Folio Real: 1038720**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; solo por lo que hace al lote de terreno materia del presente juicio.

**CUARTO.-** Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento al resolutivo subsecuente, **deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad**, para que previo el cumplimiento de **la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es, cumplimiento de los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, además del cumplimiento de los requisitos de ley (avalúo, plano del inmueble y demás), y el pago de los

derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TITULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 75 Bis A fracción XI y 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 la C. [REDACTED], **también conocida como** [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 electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FÁBILA ÁVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

JJAC

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 1483/2021, RELATIVO AL JUICIO

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

ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO POR [REDACTED]  
[REDACTED], TAMBIÉN CONOCIDA COMO [REDACTED]  
[REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED]  
[REDACTED]; Y [REDACTED], COMO FIDEICOMITENTE  
Y FIDEICOMISARIO, ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. -----  
--

CON EL NUMERO 14,730 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 20-MAR-2024, SE  
HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO \_\_\_\_\_.

21-MAR-2024, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN  
EL BOLETIN JUDICIAL 14,730 DE FECHA 20-MAR-2024, A QUE SE REFIERE LA  
RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE\_\_\_\_\_.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS