

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL

TECATE, BAJA CALIFORNIA

TECATE, BAJA CALIFORNIA, A VEINTIDÓS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

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

RESULTANDOS:

1.- Que por escrito presentado con fecha dieciocho de junio de dos mil diecinueve, y con el que subsana prevención, compareció ante este Juzgado el C. [REDACTED] demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a la **SUCESIÓN A BIENES DE** [REDACTED], a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto del predio identificado como: **UNA FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS**, mismo -que afirma- se encuentra inmerso dentro de un polígono mayor identificado como: **LOTE:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo *Partida* [REDACTED]
[REDACTED].- Con las medidas y colindancias que precisa, manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que

estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

En el entendido de que mediante auto de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintiuno (foja 398) al haberse adjudicado a favor de los **CC.** [REDACTED] y [REDACTED] el predio mayor en que se encuentra inmerso el bien materia de la litis, se tuvo por enderezando la demanda en contra de los mencionados, asimismo, se tuvo por actualizado el certificado de inscripción respecto al predio, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo [REDACTED]; Asimismo, mediante sentencia definitiva de fecha ocho de noviembre de dos mil veintidós (fojas 476-483) se ordenó llamar a juicio como codemandado a [REDACTED] al haberse actualizado la figura jurídica del litisconsorcio pasivo necesario.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuesta por auto de fecha once de julio del año dos mil diecinueve (foja 12-13), y en virtud de que manifestó desconocer el domicilio de la demandada se ordenó la expedición de los oficios de búsqueda y localización del posible domicilio de los pasivos procesales, por lo que una vez que se recibieron los informes respectivos, sin embargo por auto de fecha treinta de octubre del año dos mil veinte (fojas 107-108), se tuvo a la parte actora enderezando la demanda ahora en contra de la **SUCESIÓN A BIENES DE** [REDACTED] ordenándose el emplazamiento de la demandada por conducto de quien legalmente represente a la sucesión, circunstancia que se materializó mediante diligencia de fecha veintidós de marzo del año dos mil veintiuno (visible a fojas 163 de actuaciones), y toda vez que la parte demandada no dio

contestación dentro del término concedido para tal efecto, por acuerdo de fecha veintiocho de abril del año dos mil veintiuno (foja 165), se les decreto la rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales y con lo cual se ordenó la apertura del periodo probatorio, en donde únicamente la actora ofreció las de su intención (fojas 166-167 y 384). Posteriormente, mediante proveído dictado el día diecisiete de agosto del año dos mil veintiuno (foja 398) se tuvo a la parte demandada, enderezando la demanda inicialmente opuesta en contra de la Sucesión a bienes de [REDACTED], ahora en contra de los ahora adjudicatarios de la Sucesión a Bienes de [REDACTED], los CC. [REDACTED] y [REDACTED], ordenándose su emplazamiento, el cual se verificó como consta en diligencias visible a fojas 427 y 438 del sumario, y en virtud que los codemandados fueron omisos en comparecer a dar contestación a la demanda incoada en su contra, en fecha veintidós de abril del año dos mil veintidós (foja 452), se decretó la rebeldía en que incurrieron, por lo que se ordenó la apertura de una dilación probatoria, donde únicamente la parte actora ofreció medios de convicción de su parte, como se advierte a fojas 453 del sumario, mismas que se admitieron y con lo cual se señaló fecha para su desahogo, la cual tuvo verificativo en fecha primero de septiembre del año dos mil veintidós (fojas 468-470) y su continuación en fecha tres de octubre del año dos mil veintidós (fojas 474-475), en donde al no existir pruebas pendientes por desahogar, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que fue dictada en fecha ocho de noviembre de dos mil veintidós, visible a fojas 476-483, de donde se advierte se actualizó la figura jurídica del litisconsorcio pasivo necesario por cuanto hizo al **C.** [REDACTED], misma que causó ejecutoria en fecha diecisiete de enero de dos mil veintitrés (fojas 488-489) y mediante

auto de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintitrés se ordenaron girar oficios de localización, sin embargo, después de una búsqueda infructuosa, por proveído de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintitrés se ordenó emplazar al mismo por medio de edictos, mismos que fueron exhibidos los publicados en el periódico "El Sol de Tijuana" obrante a fojas 524-525, así como en el boletín judicial del estado a fojas 525bis-527, y toda vez que el mismo fue omiso en contestar a la demanda incoada en su contra, por auto de fecha primero de marzo de dos mil veinticuatro (fojas 531-532) se le decretó la rebeldía en que incurrió, con sus consecuencias legales, y al haber quedado fijada la litis, se abrió un periodo probatorio para ambas partes a fin de que ofrecieran las pruebas de su parte, mismas que se admitieron y posteriormente se desahogaron en audiencia de ley de fecha nueve de julio del año en curso, en donde una vez desahogado el caudal probatorio, se pasó al periodo de alegatos alegando la parte actora lo que a su derecho convino por conducto de su abogada procuradora, no así el demandado en virtud de su incomparecencia y finalmente por así corresponder al estado procesal de los autos se ordenaron turnar los autos a vista del suscrito juzgador a fin de dictar la sentencia definitiva correspondiente, misma que hoy se dicta bajo 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.- 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, quedo 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, y rebeldía en que incurrieron los enjuiciados, y que la vía procesal seleccionada por el demandante 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 y decretada a los demandados.- Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

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

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

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

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE.-

Son aplicables al caso en estudio, los artículos **797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144** del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: *"Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que*

entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”... “Artículo 1122.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”... “Artículo 1123.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.”... “Artículo 1138.- La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.”... “Artículo 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.”... “Artículo 1143.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.” y “...Artículo 1144.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.”. -

De lo expuesto en el párrafo precedente se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva **de buena fe** son los siguientes: **A).**- Que quien la ejercite acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que se funda; **B).**- Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, 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 de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, así como un plano o levantamiento topográfico respecto del inmueble litigioso, los cuales obran a fojas 395-397 y 440 del sumario, respectivamente por su orden; documentales que no fueron objetadas por la parte demandada y por tal razón son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil.- De igual forma corre glosada a los autos CONSTANCIA CATASTRAL, visible a foja 446 del sumario, en el cual la Directora de Administración Urbana, hace constar lo siguiente: ***“...Haciendo mención que el predio descrito -con superficie de [REDACTED] metros cuadrados- se encuentra inmerso dentro de un predio mayor con [REDACTED]***

[REDACTED] ...”; documental pública que al no haber sido impugnada por la contraria, merecen valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que de la adminiculación de tales medios de convicción se concluye, por un lado, que el lote de terreno materia del juicio, forma parte de un predio mayor que se encuentra inscrito a nombre de lo codemandados [REDACTED] y [REDACTED] en la Oficina Registradora Local y, por el otro, que el bien a usucapir tiene la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el plano exhibido.

VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.- Respecto al elemento relativo a que la 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:

“...Que mediante contrato de cesión de derechos posesorios celebrado con el C. [REDACTED], adquirí el día 25 de septiembre de 2009 un lote de terreno de [REDACTED] metros cuadrados de superficie, identificado como [REDACTED], de [REDACTED], de [REDACTED], que se cubrieron de contado a la firma del contrato señalado...”

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 CESION DE DERECHOS (mismo que se equipara a un contrato de compraventa como se deducirá más adelante) celebrado entre [REDACTED] como cesionario y [REDACTED] como cedente de fecha **25 de septiembre de 2009**.

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 [REDACTED] le vendió a [REDACTED] [REDACTED], el inmueble que ahí se describe por la suma de [REDACTED] moneda nacional, como se advierte de una simple lectura del instrumento que es visible a fojas 5-6 de actuaciones; 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 celebran 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 propietario.

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 compraventa, dado como ya se dijo en líneas precedentes, pues [REDACTED] le vendió a [REDACTED], el inmueble que ahí se describe por la suma de [REDACTED] moneda nacional, como se advierte de una simple lectura del instrumento que es visible a fojas 5-6 de actuaciones; 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.

Finalmente para sustentar lo anterior, resulta conveniente acudir a los artículos 1726 y 1738 del Código Civil para el Estado, disponen expresamente lo siguiente:

“Artículo 1726.- *Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley. ”*

“Artículo 1738.- *Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.*

Si las palabras parecieren contrarias a la intención

evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas."

Como se logra desprender de los preceptos antes transcritos, los contratos se interpretarán a la luz de las cláusulas que las partes estipulan, y en las cuales pueden pactar lo que deseen, en ese sentido, también señalan que si las palabras fueran confusas, lo que debe prevalecer es la intención de las partes, en ese sentido, debe sostenerse que si bien la cesión de derechos no es un contrato de los considerados como de los que transmiten derechos reales, lo cierto es que esto puede ocurrir si de la lectura de las cláusulas pactadas por las partes se desprende que en realidad se está ante otro tipo de contrato mediante el cual sí se pueden transmitir, pues independientemente de la denominación que le den los contratantes a la operación que realicen, lo cierto es que será su contenido el que determine su naturaleza; El anterior criterio encuentra sustento en la tesis que a continuación se transcribe:

"Séptima Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

19 Tercera Parte

Tesis:

Página: 29

CONTRATOS, NATURALEZA DE LOS.-*La naturaleza de todo contrato se desprende de la voluntad de los contratantes, expresada en las cláusulas del mismo, las que deben interpretarse en su conjunto, y no de la designación o denominación que al propio contrato le hayan dado las partes.*

Revisión fiscal 74/69, 2 de julio de 1970. Cinco votos. Ponente: Jorge Iñárritu."

Así, dependiendo de lo estipulado por las partes en las cláusulas respectivas y de la naturaleza real del contrato de que se trate, éste deberá regularse por las disposiciones correspondientes a esa materia previstas en el Código Civil del Estado de Baja California.

Por lo anterior, puede considerarse a la cesión de derechos

como un acto jurídico que en la cotidianidad se constituye como un continente, susceptible de ser llenado o colmado con diverso contenido; esto es, 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 ello, sino por las cláusulas pactadas por las partes y que lo hagan ser realmente un diverso contrato, cuyas reglas serán las que deban ser acatadas y sólo de manera aislada podrían aplicarse aquellas normas específicas; Por ello se concluye que el contrato de cesión de derechos que obra en autos, a fojas 5-6 de actuaciones, es apto para transmitir el derecho de propiedad del cedente al cesionario y con ello justificar la causa generadora de posesión del actor; Sirve de sustento a lo anterior, la siguiente ejecutoria de Jurisprudencia que a la letra dice.

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).

Quando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión de derechos, sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, el denominado 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 tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.

1a./J. 89/2008

Contradicción de tesis 48/2007-PS. *Entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados Sexto y Séptimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y el actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo*

Circuito. 21 de mayo de 2008. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Mariana Mureddu Gilabert.

Tesis de jurisprudencia 89/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de septiembre de dos mil ocho.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXIX, Enero de 2009. Pág. 109. **Tesis de Jurisprudencia.**

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 de [REDACTED] metros cuadrados** y que refiere tanto en el contrato de CESION DE DERECHOS (*contrato de compraventa*) celebrado entre [REDACTED] en su carácter de cedente y [REDACTED], en su carácter de cesionario de fecha **25 de septiembre de 2009**; En el entendido que dicha documental privada no fue objetada por la parte demandada, por lo que se reitera que se les concede valor y eficacia probatoria plena, conforme a los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio, el cual es del rubro y contenido literal siguiente:

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 Epoca. Tomo XIV, Noviembre de 2001. Pág. 11. **Tesis de Jurisprudencia.**

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 los enjuiciados, al no haber contestado los hechos del escrito de demanda ya transcritos, 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 del interesado, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se les enteró formalmente para contradecirlo, es por lo 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.- Resultan aplicables las siguientes ejecutorias que a la letra dicen respectivamente.

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).

De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

1a./J. 93/2006

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del

Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. **Tesis de Jurisprudencia.**

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 Época. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia.**

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

***"...PROPIETARIO.- Toda vez que desde el momento en que celebre el contrato al que hago referencia en los hechos que anteceden, es decir desde el día 25 de septiembre de 2009, entre en posesión del inmueble antes mencionado ostentado como propietario ya que con ese carácter detento la posesión...
...FORMA PACÍFICA.- Toda vez que al momento de adquirir y entrar en posesión del multicitado inmueble, LO HE POSEIDO EN FORMA PACIFICA sin ejercer ningún tipo de violencia ni alterando el orden...
...FORMA CONTINUA.- Ya que desde el día 25 de septiembre de 2009, LO HE POSEÍDO EN FORMA ININTERRUMPIDA POR MÁS DE NUEVE AÑOS, habiendo transcurrido en exceso el tiempo requerido por la Ley para que pueda operar a mi favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA...
...FORMA PÚBLICA.- Toda vez que ante toda la gente, amigos, familiares, vecinos, etc., tengo la posesión y me ostenta como propietaria...
...POR EL TIEMPO QUE MARCA LA LEY.- En razón de que mi posesión data desde el día 25 de septiembre de 2009, habiendo transcurrido en exceso el tiempo requerido por la Ley para que pueda operar a mi favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA..."***

IX.- A fin de acreditar el elemento de su acción y hechos en que se funda, el accionante ofreció la **CONFESIONAL** con cargo a los demandados **SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED]** *por conducto de su albacea, [REDACTED], [REDACTED]* y **[REDACTED]**.- las **PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** consistentes en un **CONTRATO DE COMPRAVENTA** celebrado entre **[REDACTED]** en su carácter de vendedor y **[REDACTED]**, en su carácter de comprador de fecha **25 de septiembre de 2009**, respecto al inmueble litigioso (fojas 5-6), un Certificado de Inscripción relativo al predio mayor en que se encuentra inmerso el bien inmueble materia del presente juicio (fojas 395-397); un plano topográfico relativo al predio que nos ocupa (foja 440) y una constancia catastral, visible a foja 446 del sumario, expedida por la Directora de Administración Urbana; **LA TESTIMONIAL** a cargo de **[REDACTED]** **[REDACTED]**. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en el considerando V y VII, mismas que al no haber sido objetadas la privada en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitida y surte sus efectos, por lo que se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, y 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 Procesal Civil vigente en la Entidad. **LA CONFESIONAL** a cargo de los demandados **SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED]** *por conducto de su albacea, [REDACTED], [REDACTED]* y **[REDACTED]**, que se desahogaron dentro de las

audiencias de ley de fechas primero de septiembre de dos mil veintidós (fojas 468-470), tres de octubre de dos mil veintidós (fojas 474-475) y nueve de julio de dos mil veinticuatro, en donde fueron declarados confesos de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales, ello en virtud de su incomparecencia, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesos a los codemandados al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención.

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 primero de septiembre de dos mil veintidós, visible a fojas 468-470, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que declararon por separado lo siguiente:

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

1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A [REDACTED] Y DE SER AFIRMATIVA SU RESPUESTA, QUE DIGA DESDE CUANDO LA CONOCE? C.L.- SI DE HACE MÁS DE 10 AÑOS. 2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE LITIS? C.L.- SI, ES UN TERRENO, UNA FRACCIÓN DE TERRENO DE [REDACTED] METROS CUADRADOS QUE SE ENCUENTRA DENTRO DE UN POLÍGONO MAYOR DE LA COLONIA EL LLANO, LA RUMOROSA DE ESTA CIUDAD DE TECATE. 3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL INMUEBLE QUE USTED DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA ANTERIOR? C.L.- SI [REDACTED]. 4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANDO ADQUIRIÓ [REDACTED] EL PREDIO QUE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA NÚMERO DOS? C.L.- 25 DE SEPTIEMBRE DE 2009. 5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, COMO ADQUIRIÓ [REDACTED] EL PREDIO QUE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA NÚMERO DOS? C.L.- MEDIANTE UN CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO CON [REDACTED] CUYA FINALIDAD ERA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE. 6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANTO PAGO [REDACTED] POR EL INMUEBLE MATERIA DEL JUICIO. C.L.- [REDACTED]. 7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] HA REALIZADO MEJORAS EN EL PREDIO EN CUESTION? C.L.- SI HE VISTO QUE LO HA LIMPIADO, PLANTADO ÁRBOLES Y SE ENCUENTRA EN POSESIÓN, AHÍ TIENE SU CASA. 8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO HA SIDO LA POSESIÓN DE [REDACTED] EN EL PREDIO EN CUESTION? C.L.- PACIFICA, DE BUENA FE, CONTINUA Y PUBLICA Y EN CARÁCTER DE DUEÑO. 9.- QUE DIGA LA TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO

DE MANERA PACÍFICA EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ACCIÓN? C.L.- NO HA TENIDO INTERRUPCIONES, DESDE HACE MÁS DE 10 AÑOS, DESDE QUE LO ADQUIRIÓ. 10.- QUE DIGA LA TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO DE MANERA CONTINUA EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ACCIÓN? PORQUE DESDE QUE LO ADQUIRIÓ AHÍ HA ESTADO. 11.- QUE DIGA LA TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO DE MANERA PÚBLICA EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ACCIÓN? PORQUE HA SIDO A LA VISTA DE LOS VECINOS DE LOS AMIGOS YO MISMO LO HE VISTO. 12.- QUE DIGA LA TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO POR EL TIEMPO QUE MARCA LA LEY, EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ACCIÓN? C.L.- SI PORQUE ES POR MAS DE DIEZ AÑOS. 13- QUE DIGA LA TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO DE BUENA FE, EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ACCIÓN? C.L.- PORQUE TIENE EL CONTRATO.

Por lo que hace la segunda testigo de nombre [REDACTED]

[REDACTED], manifestó al mismo interrogatorio:

1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A [REDACTED] Y DE SER AFIRMATIVA SU RESPUESTA, QUE DIGA DESDE CUANDO LA CONOCE? C.L.- SI LO CONOZCO DESDE HACE MÁS DE 10 AÑOS. 2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE LITIS? C.L.- SÍ, LA CONOZCO, ES UN UNA FRACCIÓN DE TERRENO DE [REDACTED] METROS CUADRADOS, QUE SE ENCUENTRA INMERSA EN UN POLIGONO MAYOR UBICADA EN LA COLONIA EL LLANO, DELEGACIÓN LA RUMOROSA DE ESTA CIUDAD DE TECATE. 3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL INMUEBLE QUE USTED DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA ANTERIOR? C.L.- SI SE Y ME CONSTA QUE ES EL SEÑOR [REDACTED], QUIEN SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL TERRENO. 4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANDO ADQUIRIÓ [REDACTED] EL PREDIO QUE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA NÚMERO DOS? C.L.- SI SE Y ME CONSTA QUE EL ADQUIRIÓ UN 25 DE SEPTIEMBRE DE 2009 MEDIANTE UNA CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS CELEBRADA CON [REDACTED], CUYO OBJETIVO SIEMPRE FUE LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE ES DECIR LA TRASMISIÓN Y SU PLENO DOMINIO. 5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, COMO ADQUIRIÓ [REDACTED] EL PREDIO QUE DESCRIBIÓ EN LA PREGUNTA NÚMERO DOS? C.L.- MEDIANTE UNA CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS CELEBRADA CON [REDACTED], CUYO OBJETIVO SIEMPRE FUE LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE ES DECIR LA TRASMISIÓN Y SU PLENO DOMINIO. 6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANTO PAGO [REDACTED] POR EL INMUEBLE MATERIA DEL JUICIO. C.L.- SI SE Y ME CONSTA QUE FUERON [REDACTED] MONEDA NACIONAL. 7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] HA REALIZADO MEJORAS EN EL PREDIO EN CUESTION? C.L.- SI SE Y ME CONSTA QUE CANDELARIO SIEMPRE SE HA OCUPADO DE LA LIMPIEZA DEL TERRENO, DE TODAS LAS NECESIDADES DEL PREDIO QUE AHORA ES SU HOGAR DONDE CONSTRUYO SU CASA Y TIENE

ÁRBOLES PLANTADOS. 8.- **QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO HA SIDO LA POSESIÓN DE [REDACTED] EN EL PREDIO EN CUESTION? C.L.- SI SE Y ME CONSTA QUE HA SIDO DE MANERA PACÍFICA, PUBLICA, CONTINUA DE BUENA FE Y EN CALIDAD DE DUEÑO.** 9.- **QUE DIGA LA TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO DE MANERA PACÍFICA EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ACCIÓN? C.L.- SI SE Y ME CONSTA PORQUE SU POSESIÓN HA SIDO SIN NINGÚN PROBLEMA NI CONFLICTO.** 10.- **QUE DIGA LA TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO DE MANERA CONTINUA EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ACCIÓN? SI SE Y ME CONSTA PORQUE SU POSESIÓN HA SIDO DE MANERA ININTERRUMPIDA DESDE EL TIEMPO QUE ENTRO A VIVIR A SU CASA EN EL AÑO 2009.** 11.- **QUE DIGA LA TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO DE MANERA PÚBLICA EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ACCIÓN? PORQUE HA SIDO ANTE TODA LA SOCIEDAD, AMIGOS, VECINOS Y FAMILIARES.** 12.- **QUE DIGA LA TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO POR EL TIEMPO QUE MARCA LA LEY, EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ACCIÓN? C.L.- PORQUE HA TRANSCURRIDO YA MÁS DE CINCO AÑOS QUE ES EL TIEMPO QUE MARCA LA LEY PARA POSEER.** 13.- **QUE DIGA LA TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO DE BUENA FE, EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ACCIÓN? C.L.- SI SE Y ME CONSTA PORQUE DERIVA DE UN CONTRATO QUE LE DA DERECHO A POSEER.**

Dando razón fundada de su dicho, manifestando el primer testigo lo siguiente: **"PORQUE LO CONOZCO ES MI AMIGO, LO CONOZCO HACE MAS DE 10 AÑOS, SÉ QUE ADQUIRIÓ EL TERRENO POR MEDIO DE UN CONTRATO CON [REDACTED] Y LO HA POSEÍDO DESDE ESE DÍA"** y la segunda testigo dijo: **"PORQUE COMO YA DIJE CONOZCO A CANDELARIO DE HACE MUCHOS AÑOS HE VISTO LAS MEJORAS QUE LE HA HECHO A SU PROPIEDAD, FUI TESTIGO DE LA COMPRAVENTA."** - En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón fundada de su dicho, es que se reitera que esa prueba es eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la

posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil del Estado, esto es, que el promovente del presente juicio, está en posesión del inmueble en forma continua, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de propietario. 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.**

X.- 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 del autor de los codemandados [REDACTED] y [REDACTED] que el accionante se encontraba 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.

XI.- En la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie ha procedido la prescripción positiva respecto de una porción de terreno que se encuentra inmerso en un predio mayor, por lo que la procedencia de la misma no implica que 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 dicha Contradicción de Tesis, identificada como 1ª./J. 60/2007 y con el rubro "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS", se precisa, sin que ello implique que una vez adquirido el bien inmueble, **no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.** En mérito de ello, la parte accionante deberá de cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano **respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles.**

Por lo que, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la Dirección de Gestión Integral del Territorio de Tecate, Baja California, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar, al respecto se cita como aplicable el referido precedente judicial que a continuación se transcribe:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS.

La legislación civil establece que para adquirir por prescripción un bien inmueble es necesario que la posesión sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo establecido legalmente. Por otra parte, las normas sobre fraccionamientos tienen por objeto que el desarrollo urbano sea conforme a planes en los que se tomen en cuenta cuestiones como la densidad de la

población o el impacto ecológico, y están dirigidas a los propietarios de los terrenos que pretenden dividirlos, no a quienes los adquieren o poseen, lo cual se corrobora con el hecho de que las sanciones por el incumplimiento de tal normativa (como las multas administrativas o las penas establecidas para el delito de fraude) son aplicables a quienes transmiten la propiedad sin la autorización correspondiente y no a los que adquieren los terrenos; de manera que la falta de observancia de esas disposiciones no tiene como consecuencia la imposibilidad de adquirir los terrenos correspondientes pues, en todo caso, los límites para adquirir cosas están establecidos en la legislación civil, la cual dispone que todo lo que no esté fuera del comercio será apropiable y que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, o por disposición de la ley, cuando ésta las considera irreductibles a propiedad particular. En ese tenor, si un terreno dividido sin previa autorización es un bien que por su naturaleza puede pertenecer a una sola persona y la imposibilidad de adquirir los lotes o su salida del comercio no están previstas como consecuencias de la desobediencia a las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, resulta inconcuso que cuando un lote que forma parte de aquél se posee por el tiempo y en las condiciones establecidas en la legislación civil sí opera el derecho de adquirirlo a través de la prescripción positiva, sin que sea necesario acreditar la satisfacción de los requisitos previstos en las mencionadas normas, y sin que ello implique que una vez adquirido el bien no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.

1a./J. 60/2007

Contradicción de tesis 28/2007-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 18 de abril de 2007. Mayoría de tres votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Disidente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 60/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de abril de dos mil siete.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVI, Agosto de 2007. Pág. 285. **Tesis de Jurisprudencia.**

De igual forma conforme a lo dispuesto por el artículo 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establece:

“Artículo 75-BIS-B.- Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se registrá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la

adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. **I.-** Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... **VIII.-** Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. **IX.-** Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fe pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...";

Por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del predio objeto del presente juicio, para los efectos de ley a que haya

lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia y que transcurra el termino previsto en el artículo 630 del Enjuiciamiento Civil, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad a la demandante, decretándose la cancelación parcial de la partida bajo la cual está inscrito el bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo, asimismo deberá **cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, ello además previo el cumplimiento de los requisitos de ley (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.

XII.- Por otro lado, no pasa por desapercibido para quien esto resuelve que el inmueble materia de este juicio, cuenta con una anotación marginal inscrita bajo [REDACTED]

[REDACTED]; referente al expediente número [REDACTED]
[REDACTED]

en contra de la autora de la sucesión hoy codemandada; cabe aclarar que respecto a la anotación preventiva citada, deberá quedar intacta y soportarla como gravamen el bien inmueble usucapido, pues tal acto jurídico inscrito, tiene únicamente el fin de dar publicidad a quien pudiera ser perjudicado a efecto de que tenga

conocimiento que el bien registrado se encuentra en litigio, ya que la demanda precitada en líneas precedentes, se origina por mandato judicial derivado de la acción ejercitada, o sea, a instancia de una persona ajena a la titularidad del derecho inscrito y solamente persigue que, como se dijo ya, que los terceros conozcan que el bien registrado se encuentra en litigio, y por ende, si pese a dicho conocimiento algún tercero se interesa en realizar determinado acto jurídico en relación con tal bien, ***debe estarse a las resultas del pleito cuya demanda se anotó preventivamente***. Además, de sostener el criterio contrario, se consentiría que por circunstancias ajenas a la voluntad del titular del bien o derecho registrado, es decir, el peticionario de la inscripción en el juicio respectivo, se limitara justificadamente a la posibilidad de aquel para llevar a cabo transacciones respecto de su bien, con su consecuente registro, solo por el trámite de un juicio del cual se desconoce cómo será resuelto, cuestión que por lo demás provocaría la inconveniente inseguridad jurídica respecto del acto que no pudiera registrarse, por ende no afecte tal inscripción, la presente acción de prescripción positiva.

En la inteligencia de que la referida inscripción preventiva a que se encuentra afectado el inmueble, quedará sujeta al mismo y la presente resolución deberá estarse a las resultas del juicio. Sirven de sustento a lo anterior la siguiente ejecutoria que a la letra dice:

Registro digital: 177179

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: VIII.4o.19 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Septiembre de 2005, página 1551

Tipo: Aislada

REGISTRO PÚBLICO. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE DEMANDA HECHAS EN ÉL, NO IMPIDEN LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS JURÍDICOS POSTERIORES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).

Si bien es cierto que la primera parte del artículo 3617 del Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza establece que mientras no se

cancelen las anotaciones preventivas no podrá hacerse inscripción alguna que perjudique el registro del derecho protegido por aquéllas, también lo es que tal disposición no resulta aplicable para el caso de las anotaciones preventivas de demanda, sino sólo para el de los avisos notariales pre-preventivos y preventivos, dado que aquéllas no provocan las mismas consecuencias registrales que éstos, pues son diversos el origen y objetivo de unas y otras, ya que los segundos nacen con motivo de la propia voluntad del titular del derecho respectivo y tienen como finalidad que terceras personas se enteren de la voluntad de celebrar determinado acto jurídico sobre él, con lo cual se colma la finalidad de conferir preferencia registral y dar seguridad al acto que se está concertando; mientras que las anotaciones preventivas de demanda se originan por mandato judicial derivado de la acción ejercida, o sea, a instancia de una persona ajena a la titularidad del derecho inscrito y solamente persiguen que los terceros conozcan que el bien registrado se encuentra en litigio y, por ende, si pese a dicho conocimiento algún tercero se interesa en realizar determinado acto jurídico en relación con tal bien, debe estarse a las resultas del pleito cuya demanda se anotó preventivamente. Además, de sostener el criterio contrario, se consentiría que por circunstancias ajenas a la voluntad del titular del bien o derecho registrado, es decir, el peticionario de la inscripción en el juicio respectivo, se limitara injustificadamente la posibilidad de aquél para llevar a cabo transacciones respecto de su bien, con su consecuente registro, sólo por el trámite de un juicio del cual se desconoce cómo será resuelto, cuestión que por lo demás provocaría la inconveniente inseguridad jurídica respecto del acto que no pudiera registrarse.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo en revisión 403/2004. Constructora Alpes del Sur, S.A. de C.V. 14 de abril de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Antonio Pescador Cano. Secretario: Ángel Rodríguez Maldonado.

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] acreditó los elementos

constitutivos de su acción, en rebeldía de los demandados

SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que [REDACTED] se ha convertido en propietario -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva- respecto del inmueble identificado como: **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS**, misma que se encuentra inmersa dentro de un polígono mayor identificado como **LOTE:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo [REDACTED]
[REDACTED]; fracción de terreno que cuenta con las siguientes medidas y colindancias, mismas que se desprenden de la constancia catastral, visible a foja 446 del sumario:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN							
LADO		RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,598,327.3743	586,500.1755	
1	2	S 26°14'00.04" E	[REDACTED]	2	3,598,291.6700	586,517.7700	[REDACTED]
2	3	S 63°45'15.56" W	[REDACTED]	3	3,598,282.8163	586,499.8131	[REDACTED]
3	4	N 26°14'07.85" W	[REDACTED]	4	3,598,318.4380	586,482.2576	[REDACTED]
4	1	N 63°29'34.22" E	[REDACTED]	1	3,598,327.3743	586,500.1755	[REDACTED]
SUPERFICIE = [REDACTED] m2							

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la [REDACTED]
[REDACTED] solo por lo que hace al bien material del

presente juicio. No obstante que dicho predio cuenta con una anotación marginal inscrita bajo [REDACTED] [REDACTED]; referente al expediente número [REDACTED] [REDACTED], en contra del autor de la sucesión hoy codemandada [REDACTED]; en mérito de ello, en este juicio se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia que de afectarle la inscripción preventiva a que se encuentra afectado el inmueble materia del juicio, quedará sujeto al mismo.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y que transcurra el termino previsto en el artículo 630 del Enjuiciamiento Civil, así como una vez que se haya dado cumplimiento a los resolutivos QUINTO y SEXTO, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, para que previo el cumplimiento de **la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es, cumplimiento de los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, además del cumplimiento de los requisitos de ley (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.- En mérito del resolutivo anterior y en cumplimiento al considerando DECIMO PRIMERO de la presente resolución, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y que transcurra el termino previsto en el artículo 630 del Enjuiciamiento Civil, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la Dirección de Gestión Integral del Territorio de Tecate, Baja California, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

SEXTO.- Con fundamento en el artículo 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y que transcurra el termino previsto en el artículo 630 del Enjuiciamiento Civil, gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio a efecto de hacer de su conocimiento que el **C.** [REDACTED] adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo de la presente resolución.

SÉPTIMO.- En consideración de que a la parte codemandada [REDACTED], se le emplazó por medio de edictos, con apoyo en los artículos 625 y 630 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, publíquense los puntos resolutivos de este fallo definitivo por ese medio de comunicación judicial, por **dos veces de tres en tres días** en uno de los periódicos de mayor circulación de esta ciudad o Boletín Judicial del Estado a elección de la parte interesada; en el entendido que podrá estar en condiciones de ejecutarse hasta en tanto transcurran los tres meses de ley, o se actualice el diverso hipotético previsto en el segundo de los numerales en cita.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma **EL CIUDADANO JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO HERMAN CRUZ ALVAREZ VILLARELLO**, ante su Secretario de Acuerdos **LICENCIADO MANUEL VENTURA CARRANZA**, con quién actúa y da fe, 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.

AYBP

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.