

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

**TECATE, BAJA CALIFORNIA, A VEINTISEIS DE SEPTIEMBRE DEL
AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.**

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

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

1.- Que por escrito presentado con veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, compareció ante este H. Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** -a efecto de purgar el vicio de la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del presente juicio- **SUCESIÓN A BIENES DE** [REDACTED] y [REDACTED], a fin de que por resolución judicial se declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto de [REDACTED] **DE LA [REDACTED] DEL PREDIO [REDACTED] TAMBIEN CONOCIDO COMO [REDACTED] DE ESTA CIUDAD DE TECATE, BAJA CALIFORNIA CON UNA SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS**, mismo que -afirma la parte actora-, se encuentra inmerso dentro del resto del inmueble identificado como: **LOTE:** [REDACTED], **MANZANA: S/M, COLONIA: COLONIA INDETERMINADO, MUNICIPIO: TECATE, B.C., SUPERFICIE:** [REDACTED] **HAS**, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo [REDACTED].

Asimismo reclama las diversas prestaciones que señala; manifestó como hechos los contenidos en el mismo, que fundó

en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas por auto de fecha veintinueve de mayo de dos mil veintitrés (fojas 21-24), se ordenó emplazar a la parte demandada por conducto del Secretario Actuario de la adscripción, circunstancia que se materializó como es visible a foja 30 por lo que se refiere a la **C. [REDACTED]** en lo personal y a foja 43 de autos por cuanto hace a la **SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED]** por conducto de su albacea **[REDACTED]** -quien acreditó su personalidad con copias certificadas del expediente **[REDACTED]** radicado ante este H. Juzgado-; así las cosas, mediante escrito obrante a foja 50 compareció la **SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED]** por conducto de su albacea **[REDACTED]** a efecto de confesar los hechos de la demanda, en consecuencia por auto de fecha dos de octubre de dos mil veintitrés (fojas 51-52) se le tuvo por dando su contestación en tiempo y forma; por otro lado y tomando en consideración que la codemandada **[REDACTED]** fue omisa en comparecer a dar contestación a la demanda dentro del término concedido para tal efecto, por auto de fecha seis de diciembre de dos mil veintitrés (fojas 61-62) se le decretó la rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales y se aperturó el periodo probatorio, ofertando únicamente probanzas la parte accionante (fojas 63-64), mismas que se admitieron y se señaló fecha para su desahogo, llevándose a cabo la audiencia de ley en fecha veintidós de abril de dos mil veinticuatro (fojas 76-79) y su continuación en fecha dos de septiembre de dos mil veinticuatro, en donde una vez desahogadas las probanzas ofrecidas, se pasó a la etapa de alegatos, alegando la parte actora lo que a su derecho convino, no así la parte demandada en virtud de su

incomparecencia, y por así corresponder al estado procesal de los autos mediante auto que antecede se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que hoy se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la siguiente Jurisprudencia que se comparte, con número de registro digital 2007621, de la décima época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al respecto:

DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.

Si bien los artículos 1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el diverso 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales

necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastacio Zaragoza Rojas y otros. 5 de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 4066/2013. José Luis Sánchez Carreón. 22 de enero de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Enrique Sumuano Cancino.

Amparo directo en revisión 1168/2014. Chileros, S. de P.R. de R.L. 14 de mayo de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Antonio Medina Gaona.

Amparo directo en revisión 1769/2014. María Remedios Díaz Oliva. 13 de agosto de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretario: Aurelio Damián Magaña.

Amparo directo en revisión 2278/2014. TV Azteca, S.A.B. de C.V. 27 de agosto de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretaria: Georgina Laso de la Vega Romero.

Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En mérito de lo anterior, se procede a examinar los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que 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 la contestación efectuada por la sucesión coenjuiciada, la rebeldía en que incurrió la codemandada 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 decretada a la codemandada y la contestación efectuada por la sucesión coenjuiciada.- 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 plano o levantamiento topográfico, así como un certificado de inscripción expedido por el Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad respecto del inmueble litigioso, los cuales obran por su orden, a fojas 11 y 14 – 20 del sumario. De igual forma corre glosado a los autos Dictamen Pericial emitido por el **ING.** [REDACTED], visible a fojas 45-46, debidamente ratificado ante presencia judicial (foja 84), **quien afirma que la fracción de terreno materia de la litis con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, se encuentra inmersa dentro del predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Tecate, Baja California, bajo la partida número [REDACTED], [REDACTED], sección Civil, de fecha [REDACTED] [REDACTED], Folio Real: [REDACTED], (predio mayor) inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad de Tecate, Baja California, a nombre de [REDACTED]**; Documentales que al no haber sido objetada la privada es de concedérsele valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 330 y 408 del Enjuiciamiento Civil; y las documentales públicas que al no haber sido impugnadas en cuanto a su autenticidad y exactitud, por la contraria, merece valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que de la adminiculación de tales medios de convicción se concluye, por un lado, que el lote de terreno materia del juicio, forma parte de un predio mayor que se encuentra inscrito a nombre del autor de la sucesión hoy codemandada 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 propietaria, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que la funda; la demandante sustenta su acción en lo siguiente:

“...1.- Con fecha 24 del mes de junio de 2015, el suscrito con el carácter de donatario celebre contrato privado de DONACIÓN con la señora [REDACTED] como donante, respecto de bien inmueble identificado como [REDACTED], de la [REDACTED] del predio "[REDACTED]" también conocido como [REDACTED] de esta ciudad de Tecate, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados ([REDACTED] metros cuadrados)...

...4.- Con fecha 12 de Junio de 2008, mi causante la señora [REDACTED] adquirió con el carácter de donataria la fracción de terreno mencionada en el hecho primero de esta demanda, mediante contrato de donación con su padre [REDACTED], entrando mi causante en posesión material y jurídica a partir de entonces, es importante mencionar que el señor [REDACTED], también venía ejerciente o la posesión de manera, pública, pacífica, continua, de buena fe y con el carácter de propietario, siendo una secuencia de transmisión de derechos posesorios y de propiedad, encontrándose actualmente inscrito a nombre del hoy demandado..."

De lo antes transcrito se advierte que la parte actora invoca como causa generadora, que en fecha **24 de junio de 2015**, celebró contrato privado de **DONACIÓN** por escrito con [REDACTED] como donante, documental privada que al no haber sido objetada en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitida y surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, por lo que se le concede valor y

eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad.

Máxime que en autos se **reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado** dada la rebeldía en que incurrió la parte demandada, artículos 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.”

En ese contexto, dicho silencio de la parte demandada,

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 a la suscrita juzgadora 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 le enteró formalmente para contradecirlo, 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**; Resultan aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra dice:

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

En ese contexto, tal instrumento privado de **DONACIÓN** como ya se dijo es suficiente para justificar el primer elemento de la acción de usucapión ejercitada, ya que mediante tal acto se trasmite gratuitamente a título de dueño la propiedad de la cosa vendida *-en la especie donada-*, en este caso, el inmueble litigioso; ya que la parte actora lo posee en forma originaria, ello como condición *sine qua non* para que prospere la acción de usucapión; ya que el artículo 817 del Código Civil del Estado estatuye que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción", de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer *animus domini*; poseer, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, es el título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador *-en este caso donatario-* en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por

el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley, máxime como ya se dijo que tal instrumento no fue objetado por la parte demandada en cuanto a su autenticidad, alcance o valor probatorio; luego, el título exhibido por la actora reúne tales características, por ello es que su acción de prescripción adquisitiva resulta procedente. Resultan aplicables los siguientes criterios que a la letra dicen respectivamente:

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.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.

Entre los requisitos de la posesión originaria para prescribir ciertamente es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non. El artículo 826 del Código Civil vigente estatuye que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.", de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, puede ser objetivo o subjetivo. El objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo. Éste es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido no habrá, generalmente, necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente y, en consecuencia, ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio, mismo que por virtud del título ya se ha transmitido legalmente. En cuanto al título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley; luego, es inexacto que por la sola circunstancia de tratarse de un título nulo, carezca el interesado de título para efectos de la usucapión, pues aquella circunstancia sólo implica que no se esté en presencia de un título objetivamente válido.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.8o.C.302 C

Amparo directo 468/2010. Carlos Santos Ortiz y otra. 27 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria: María Teresa Lobo Sáenz.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXIII, Mayo de 2011. Pág. 1257. **Tesis Aislada.**

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

VII.- Por lo que respecta al diverso elemento de la acción

tenemos que la parte actora expone lo siguiente:

“...Desde el día 24 del mes de junio de 2015, la suscrita entre en posesión material y jurídica del bien inmueble multimencionado, posesión que he detentado en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y con el carácter de propietaria, en donde he realizado diversos trabajos de construcción, mantenimiento y mejoras al inmueble del cual demando la presente acción. Cabe señalar que desde el día dieciocho 24 del mes de junio de 2015, hasta la fecha, he estado en posesión sin interrupción alguna, es decir le he poseído en forma continua, además que he estado y es a la vista de todos, jamás he ocultado la posesión del inmueble, ni lo he ocupado clandestinamente, es decir ha sido pública mi posesión, ya que todos los actos que he realizado han sido con el carácter de propietaria, ha sido a la vista de todo el mundo...”

...Así mismo, es importante manifestar que entre a poseer de buena fe, pues la causa generadora de mi posesión la constituye un acto traslativo de dominio suficiente para darme derecho a poseer, como lo es el contrato de donación, a que me referí en el hecho primero de este escrito inicial de demanda; además durante todo este tiempo que lo he poseído, no ha existido persona alguna, que me haya reclamado la posesión o propiedad del inmueble materia de este juicio y que se pretende prescribir, ni persona que haya manifestado tener o considerar tener algún derecho o interés de cualquier naturaleza sobre el mismo, mi posesión es pacífica, dado que desde que se me transmitió la posesión, lo hice sin ejercer acto de violencia alguno y jamás he requerido utilizar la violencia para retener la posesión, pues nunca nadie se ha presentado a reclamarme la desocupación del inmueble que me ocupa; en este mismo orden de ideas, mi posesión también es cierta y como dueña, dado que sin lugar a duda siempre me he ostentado como propietaria de buena fe, con el ánimo de dominio y por tener pleno conocimiento de que el inmueble que se pretende prescribir es el que me pertenece a raíz de la celebración del contrato de donación, que se describe en el hecho primero de este curso de fecha 24 del mes de junio de 2015...”

VIII.- A fin de acreditar el elemento de su acción y hechos en que se funda, la accionante ofreció las **PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** consistentes en un contrato de donación (fojas 8-10), el cual fue celebrado en fecha **24 de junio de 2015**, por [REDACTED] como donante, y por el otro lado [REDACTED], en su carácter de donataria respecto al inmueble materia del presente juicio; un levantamiento o plano topográfico relativo al predio que nos ocupa (foja 11); un Certificado de Inscripción relativo al predio mayor en que se encuentra inmerso el lote de terreno materia del presente juicio (foja 14-20); y Dictamen Pericial emitido por el

ING. [REDACTED], visible a fojas 45-46 referente al inmueble que nos ocupa; **LA CONFESIÓN EXPRESA** a cargo de la parte codemandada **SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED]** por conducto de su albacea [REDACTED].- **LA TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los considerandos V y VI, mismas que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitidas y surte sus efectos, por lo que se les concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, y 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 CONFESION EXPRESA** a cargo de la parte codemandada **SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED]** por conducto de su albacea [REDACTED] realizada al momento de contestar la demanda en el sentido de reconocer como ciertos los hechos contenidos en la misma, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 400 y 402 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad.

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

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

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

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

La parte actora oferto la prueba testimonial a cargo de las de nombre [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha doce de abril de dos mil veinticuatro (fojas 76-79), también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, ya que declararon por separado lo siguiente:

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

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA SI LA POSESIÓN DE LA SEÑORA [REDACTED] HA SIDO EN FORMA PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA Y DE BUENA FE Y CON EL CARÁCTER DE PROPIETARIA, ES DECIR COMO DUEÑA.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, HA SIDO CON ESAS CARACTERÍSTICAS.-

A LA DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA SI LA POSESIÓN DE A LA SEÑORA [REDACTED] FUE TAMBIÉN EN FORMA PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA Y DE BUENA FE Y CON EL CARÁCTER DE PROPIETARIA, ES DECIR COMO DUEÑA.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, TAMBIÉN FUE CON ESAS CARACTERÍSTICAS, YO SE QUE A ELLA SU PADRE EL SEÑOR [REDACTED] SE LO DICE EN DONACIÓN EL DOCE DE JUNIO DEL DOS MIL OCHO.-

A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] TIENE UNA POSESIÓN PÚBLICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE O TIENE A LA VISTA DE TODOS.-

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] TIENE UNA POSESIÓN

PACÍFICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE NO UTILIZO VIOLENCIA, ENTRO POR DONACIÓN, SE LO DIERON POR DONACIÓN.-

A LA DECIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] TIENE UNA POSESIÓN CONTINUA.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE DESDE QUE LO ADQUIRIÓ AHÍ HA ESTADO ELLA.-

A LA DECIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] TIENE UNA POSESIÓN DE BUENA FE.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE LO ADQUIRIÓ MEDIANTE CONTRATO PRIVADO DE DONACIÓN SIN MALA FE.-

A LA DECIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] TIENE UNA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE ASÍ SE MANEJA ELLA COMO PROPIETARIA, ELLA LO LIMPIA, LO CERCO, TIENE ARBOLES EN EL Y TODOS AHÍ SABEMOS QUE ELLA ES LA DUEÑA.

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

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA SI LA POSESIÓN DE LA SEÑORA [REDACTED] HA SIDO EN FORMA PÚBLICA, PACIFICA, CONTINUA Y DE BUENA FE Y CON EL CARÁCTER DE PROPIETARIA, ES DECIR COMO DUEÑA.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI HA SIDO CON ESAS CARACTERÍSTICAS, AL IGUAL QUE EN SU TIEMPO LO TUVO [REDACTED].-

A LA DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA SI LA POSESIÓN DE A LA SEÑORA [REDACTED] FUE TAMBIÉN EN FORMA PÚBLICA, PACIFICA, CONTINUA Y DE BUENA FE Y CON EL CARÁCTER DE PROPIETARIA, ES DECIR COMO DUEÑA.- CALIFICADA DE LEGAL.- TAMBIÉN FUE CON ESA CARACTERÍSTICAS, DESDE QUE SU PADRE EL SEÑOR [REDACTED] SE LO DONO MEDIANTE UN CONTRATO DE DONACIÓN EL DÍA DOCE DE JUNIO DEL DOS MIL OCHO, Y NUNCA LO MOLESTARON Y SIEMPRE SUPIMOS QUE ELLOS ERAN LOS DUEÑOS HASTA QUE SE LO DONO A LA SEÑORA [REDACTED].-

A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] TIENE UNA POSESIÓN PÚBLICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE DESDE QUE LO ADQUIRIÓ ESTA ALA VISTA DE TODOS Y LA RECONOCEMOS COMO DUEÑA.-

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] TIENE UNA POSESIÓN PACÍFICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE NO TUVO QUE EJERCER NINGÚN TIPO DE VIOLENCIA PARA TOMAR POSESION DEL PREDIO.-

A LA DECIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] TIENE UNA POSESIÓN CONTINUA.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE DESDE QUE TOMO POSESION SIGUE EN SU PODER DE ELLA Y HA SIDO DE FORMA ININTERRUMPIDA.-

A LA DECIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] TIENE UNA POSESIÓN DE BUENA FE.- CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE FUE ADQUIRIDO MEDIANTE CONTRATO DE DONACIÓN Y NO HUBO MALA FE.-

A LA DECIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] TIENE UNA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.-CALIFICADA DE LEGAL.- PORQUE ASÍ SE COMPORTA COMO TAL, ELLA TIENE EL DOMINIO DEL TERRENO, LE HACE MEJORAS, TIENE EL INGRESO, LO MANTIENE CERCADO, LIMPIO, RECIENTEMENTE PLANTO UNOS ARBOLITOS AHÍ.

Dando razón fundada de su dicho, manifestando la primera de las testigos lo siguiente: **“LO SE Y ME CONSTA PORQUE TENGO MAS DE QUINCE AÑOS DE CONOCER A LA SEÑORA [REDACTED] Y [REDACTED], YO ESTUVE PRESENTE EL DÍA EN EL QUE SE FIRMO EL CONTRATO DE DONACIÓN, EL VEINTICUATRO DE JUNIO DEL DOS MIL QUINCE, DESDE ENTONCES AHÍ HA ESTADO Y TODOS SABEMOS QUE ELLA ES LA DUEÑA SIENDO TODO LO QUE DESEA MANIFESTAR.”** y la segunda testigo dijo: **“ME CONSTA PORQUE LO HE DECLARADO PORQUE CONOZCO A LA SEÑORA [REDACTED] DESDE HACE CATORCE AÑOS, VECINA Y AMIGA DE MI MADRE TAMBIÉN, NOS INVITO A QUE ESTUVIERA PRESENTE CUNDO SE CELEBRO EL CONTRATO DE DONACIÓN EL DÍA VEINTICUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE SIENDO TODO LO QUE DESEA MANIFESTAR.”**- En ese contexto, tenemos que son las 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 la promovente del presente juicio, está en posesión del inmueble en forma continua, pacífica, publica, de buena fe y en concepto de propietaria. Se citan los siguientes precedentes judiciales de Jurisprudencia que a la letra rezan.

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. J/49. Amparo directo 480/90. Pánfilo Saúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynol

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

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

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

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

IX.- Con esos medios de convicción analizados, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio, y hechos en que se funda; de tal manera que estando probado que el bien inmueble materia del presente juicio se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de [REDACTED] (hoy su sucesión), que la accionante se

encuentra en posesión del mismo desde hace más de 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 dueña del predio materia del presente juicio, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

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

Por lo que, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, 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 regirá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. **I.-** Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... **VIII.-** Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. **IX.-** Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fe pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos

autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...”;

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

En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad al demandante, decretándose la cancelación parcial de la partida bajo la cual está inscrito el bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo, asimismo deberá **cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, ello además previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avalúo, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

XI.- Por otro lado, no pasa por desapercibido para quien esto resuelve que el inmueble materia de este juicio, cuenta con diversos gravámenes consistentes en actas de embargo respecto a los expedientes [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] acumulados al [REDACTED],

relativos al juicio [REDACTED], promovido por [REDACTED] [REDACTED], todos radicados ante este H. Juzgado, asimismo, contiene una anotación marginal inscrita bajo [REDACTED] [REDACTED], referente al expediente número [REDACTED], radicado ante este H. Juzgado, promovido por [REDACTED] [REDACTED], en contra del autor de la hoy sucesión demandada; 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 los referidos gravámenes, e inscripción preventiva a que se encuentra afectado el inmueble, quedaran sujetos al mismo y la presente resolución deberá estarse

a las resultas del juicio. Sirven de sustento a lo anterior las siguientes ejecutorias que a la letra dicen:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE INMUEBLES HIPOTECADOS.

Si la prescripción adquisitiva de un inmueble, se consumó después de haber sido éste hipotecado, debe estimarse, de acuerdo con las prevenciones de los artículos 2894 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, actualmente en vigor y su concordante, 1824, del anterior, que dicho inmueble quedó sujeto al gravamen hipotecario que sobre el mismo se impuso.

3a.

Amparo civil directo 1131/39. Díez Barrozo y Macedo Paulina. 2 de septiembre de 1941. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época. Tomo LXIX. Pág. 3405. Tesis Aislada.

Época: Novena Época

Registro: 177179

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXII, Septiembre de 2005

Materia(s): Civil

Tesis: VIII.4o.19 C

Página: 1551

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 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, la parte actora [REDACTED] acreditó los elementos constitutivos de su acción, habiendo contestado la codemandada **SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED]** sin señalar domicilio procesal, en rebeldía de la coenjuiciada [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que *-a efecto de purgar el vicio de la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del presente juicio-* [REDACTED], se ha convertido en propietaria *-por haberse consumado a su favor-* la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como una: **FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS**, mismo que se encuentra inmerso dentro del resto del inmueble identificado como: **LOTE: [REDACTED], MANZANA: S/M, COLONIA: COLONIA INDETERMINADO, MUNICIPIO: TECATE, B.C., SUPERFICIE: [REDACTED] HAS**, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo [REDACTED]. Lote a usucapir que cuenta con el siguiente cuadro de construcción que se advierte del levantamiento topográfico obrante a foja 10 del sumario:

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS		COLINDANCIA
EST	PV				Y	X	
				28	5,154.6020	5,063.1444	
28	27	N 22°13'00.0314'' E	■	27	5,174.0430	5,071.0847	■
27	12	S 67°47'00.0154'' E	■	12	4,984.9881	5,533.9648	FRACCIÓN "F"
12	11	S 22°12'59.9014'' W	■	11	4,965.5471	5,526.0245	CALLE ■
11	28	N 67°47'00.0154'' W	■	28	5,154.6020	5,063.1444	FRACCIÓN "D"
SUPERFICIE=					■ m2		

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la ■
 ■, únicamente por cuanto hace al predio materia de la presente litis. No obstante que dicho predio cuenta con diversos gravámenes consistentes en actas de embargo respecto a los expedientes ■, ■ y ■ acumulados al ■, relativos al juicio ■, promovido por ■, todos radicados ante este H. Juzgado, asimismo, contiene una anotación marginal inscrita bajo ■, referente al expediente número ■, radicado ante este H. Juzgado, promovido por ■, en contra del autor de la hoy sucesión demandada; en mérito de ello, en este juicio se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia que de afectarle los gravámenes y 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, así como una vez que se dé cumplimiento al resolutivo 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 DIEZ de la presente resolución, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la Dirección de Gestión Integral del Territorio de Tecate, Baja California, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

SEXTO.- Con fundamento en el artículo 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio a efecto de hacer de su conocimiento que [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma la **C. JUEZA DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL CON CARÁCTER PROVISIONAL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADA MARTHA ELENA GONZALEZ ZAVALA**, ante su **Secretario de Acuerdos LICENCIADO MANUEL VENTURA CARRANZA**, 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.

JVR

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.