

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL  
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DOCE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS. -**

**VISTOS**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **01817/2023**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

**RESULTANDOS:**

**1.-** Que por escrito presentado con fecha treinta y uno de octubre del dos mil veintitrés, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** en ejercicio de la acción de **PRESCRIPCION POSITIVA** a [REDACTED], con el fin de que se le declare propietaria por haber operado a su favor la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como **LOTE 02, MANZANA 116, CLAVE CATASTRAL XL-616-002 UBICADO EN LA COLONIA COLINAS DEL SOL DE ESTA CIUDAD**, con las medidas y colindancias que precisa; 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, se ordenó emplazar al demandado [REDACTED] para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** produjeran contestación a la demanda instaurada en su contra; y por lo que hace al diverso demandado [REDACTED], mediante auto de fecha ocho

de febrero del dos mil ocho se ordeno girar los oficios a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización de domicilio del pasivo procesal [REDACTED], y; en virtud de que ninguna dependencia arrojara domicilio del antes mencionado, en proveído del día siete de agosto del dos mil veinticuatro se ordenó el emplazamiento vía edictos a [REDACTED], a publicarse en el Boletín Judicial del Estado y un periódico de mayor circulación en la ciudad; seguidamente, en acuerdo que data del veinte de enero del dos mil veinticinco, se tuvo al abogado procurador de la parte actora por exhibiendo las publicaciones de los edictos ordenados en el Boletín Judicial del Estado y, ejemplares del periódico "El Sol de Tijuana", mediante los cuales se emplazó al demandado [REDACTED]; enseguida, mediante diligencia actuarial de fechas nueve de abril del dos mil veinticinco se llevó a cabo el emplazamiento de Ley con el demandado [REDACTED]; y toda vez que los demandados no produjeran contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído del día **once de junio del dos mil veinticinco** se les decretó la correspondiente rebeldía en que incurrieron con sus consecuencias legales, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la accionante ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha para su desahogo, la cual tuvo verificativo en fecha nueve de febrero del dos mil veintiséis, desahogándose las probanzas ofertadas por la actora; motivo por el cual, se ordenó dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS:**

I.- El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.- Por lo tanto, se

procede al estudio del sumario para determinar si el demandante cumple con esa carga procesal que le impone la ley.

II.- Conforme al artículo 1143 del Código Civil, el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por ese Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.- Por su parte los artículos 1138 y 1139 en relación con los diversos artículos 814 a 817 del mismo Ordenamiento Legal, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de cinco años cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe.

De lo expuesto en el párrafo precedente se infiere que los elementos de la acción de prescripción positiva son los siguientes: **A).- Que quien la ejercite 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; B).- Que haya disfrutado de dicha posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario por un tiempo mínimo de cinco años.**

En este contexto, el Juzgador de primera instancia debe estimar la improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción; tal y como lo dispone la siguiente jurisprudencia: -

Sexta Época Instancia: Tercera Sala Fuente: Apéndice de 1995 Tomo: Tomo IV, Parte SCJN Tesis: 6 Página: 6

**ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.** *La improcedencia de la acción, por falta de uno de sus requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción.*

III.- Así las cosas, por lo que hace al primero de los elementos constitutivos de la acción, se ha emitido jurisprudencia definida en el sentido de que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos los datos que revelen su existencia, tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron precisando la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto a fin de que el Juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como establecer el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva; asimismo la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación dentro de la contradicción de tesis 39/92, determinó que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o propietario, y que este requisito exige no solo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, sino que también exige que se acredite el origen de la posesión que puede constituir un hecho lícito o no; por lo que no basta con revelar la causa generadora de la posesión sino que debe acreditarse. Al respecto se citan como aplicables las citadas contradicciones de tesis y jurisprudencia: -

*Octava Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 78, Junio de 1994. Tesis: 3a./J. 18/94. Página: 30.*

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE**

**CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION.** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. **ESTE REQUISITO EXIGE NO SÓLO LA EXTERIORIZACIÓN DEL DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE ACTOS QUE REVELEN SU COMPORTAMIENTO COMO DUEÑO MANDANDO SOBRE ÉL y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, SINO QUE TAMBIÉN EXIGE SE ACREDITE EL ORIGEN DE LA POSESIÓN** pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Novena Epoca. Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: I, Junio de 1995. Tesis: VI.2o. J/6. Página: 374.

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

**IV.-** En este orden de ideas la parte actora en su escrito inicial, expone como el origen de su posesión lo siguiente:

"1.-Le manifiesto su señoría BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD que desde el catorce de septiembre del mil novecientos noventa y nueve, fue cuando a través de un **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS** que adquirí del señor [REDACTED] quien me entregó en forma física y legal la **POSESIÓN** del lote de terreno ubicado en la Colonia: Colinas del Sol y mismo lote de terreno que se menciona en la declaración A, del cuerpo

de mi escrito inicial de demanda.

En donde tengo en posesión del Lote de terreno marcado con el número 002 de la Manzana 116 de la Colonia Colinas del Sol, de esta ciudad, tal como se acredita con el Contrato de Cesión de Derechos de fecha catorce de septiembre del mil novecientos noventa y nueve, que me fue entregado por el señor [REDACTED], mismo que exhibo en el presente escrito de demanda y con el mismo pretendo acreditar que tengo la posesión legal del lote de terreno mencionado en el cuerpo del presente escrito de demanda y también pretendo prescribir a mi nombre el presente lote de terreno."

De lo narrado por la accionante en los hechos que integran la demanda y que se encuentran transcritos con antelación, **se advierte que expone como causa generadora de la posesión UN CONTRATO DE CESIÓN**, al respecto se ha emitido tesis en el sentido de que de conformidad con lo establecido en los artículos 1122, 1124, 1125, 1138, 1139 y 1143 del Código Civil para el Estado, la prescripción es un medio de adquirir bienes o librarse de obligaciones, mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, **la cual debe ser en concepto de propietario**, con justo título, en forma pacífica, pública y continua.- Igualmente, conforme al artículo 797 del mismo Código Civil, **es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente** para darle derecho de poseer. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

Ahora bien, por lo que hace al justo título o título suficiente, si bien es cierto que la legislación invocada no define en qué consiste, también lo es que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el criterio publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXX, página 4868, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, JUSTO TÍTULO EN LA POSESIÓN, COMO REQUISITO DE LA." **estableció que éste constituye la causa o motivo de la adquisición de la posesión de la cosa a usucapir y dicho título, para los efectos de la prescripción ha de ser justo, verdadero y válido que, además, por justo título debe entenderse el que legalmente**

**basta para transferir el dominio de la cosa, es decir, el que produciría la transmisión y adquisición del dominio**, a no mediar el vicio o defecto que la prescripción está llamada a subsanar.

Por otra parte, la jurisprudencia 1a./J. 89/2008, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, enero de 2009, página 109, de rubro: "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).", señala que el contrato de cesión de derechos es un título subjetivamente válido para acreditar la posesión con justo título, sin embargo, esto está supeditado a lo convenido por las partes en el contrato, ***concretamente si en el mismo se efectuó una transferencia de derechos reales. Por consiguiente si en el contrato de cesión de derechos de posesión no se transfiere el dominio de la cosa, sino sólo los derechos posesorios, no resulta apto para prescribir***, advirtiéndose que la misma parte actora en su escrito inicial de demanda ***invoca como causa generadora de su posesión el contrato de cesión de derechos***, indicando que el codemandado [REDACTED], ***le cedió el bien inmueble identificado como LOTE 002, DE LA MANZANA 116, DEL FRACCIONAMIENTO "COLINAS DEL SOL", de esta Ciudad***, con las medidas y colindancias que indica, razón por ***la cual la causa que expone como generadora de su posesión NO ES APTA PARA USUCAPIR***, lo que se traduce que no se acredita el primero de los elementos constitutivos de la acción intentada. Al respecto se cita como aplicable la siguiente tesis:

***PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE POSESIÓN POR SÍ MISMO NO CONSTITUYE EL JUSTO TÍTULO APTO PARA QUE***

## **OPERE AQUELLA FIGURA JURÍDICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).**

De conformidad con lo establecido en los artículos 1132, 1136, 1148, 1149, 1151, 1152 y 1154 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, la prescripción positiva es un medio de adquirir la propiedad de un inmueble por la posesión prolongada del mismo, durante un tiempo determinado, la cual debe ser en concepto de propietario, con justo título, en forma pacífica, pública y continua. Por lo que hace al justo título, si bien es cierto que la legislación invocada no define en qué consiste, también lo es que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el criterio publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXX, página 4868, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, JUSTO TÍTULO EN LA POSESIÓN, COMO REQUISITO DE LA.", estableció que éste constituye la causa o motivo de la adquisición de la posesión de la cosa a usucapir y dicho título, para los efectos de la prescripción ha de ser justo, verdadero y válido que, además, **por justo título debe entenderse el que legalmente basta para transferir el dominio de la cosa, es decir, el que produciría la transmisión y adquisición del dominio**, a no mediar el vicio o defecto que la prescripción está llamada a subsanar. Por otra parte, la jurisprudencia 1a./J. 89/2008, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, enero de 2009, página 109, de rubro: "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).", señala que el contrato de cesión de derechos es un título subjetivamente válido para acreditar la posesión con justo título, sin embargo, **esto está supeditado a lo convenido por las partes en el contrato, concretamente si en el mismo se efectuó una transferencia de derechos reales**. Por consiguiente **si en el contrato de cesión de derechos de posesión no se transfiere el dominio de la cosa, sino sólo los derechos posesorios, no resulta apto para prescribir**.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

IV.3o.C.52 C (9a.)

Amparo directo 243/2011. 24 de agosto de 2011. Mayoría de votos. Disidente: Carlos Manuel Bautista Soto. Ponente: Pedro Pablo Hernández Lobato. Secretaria: María Eréndira Juárez Rodríguez.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época. Libro II, Noviembre de 2011. Pág. 729. Tesis Aislada.

Siendo que en el caso en estudio, de una lectura del contrato precitado de cesión de derechos ya transcrito en líneas precedentes, se advierte que **no se hizo transmisión de dominio de inmueble alguno**, solo se pactó por las partes **la transmisión de la posesión** del terreno que ahí se precisa, por lo que no es apto para prescribir.-

Ahora bien, para sustentar lo anterior, se estima

indispensable hacer referencia, en primer lugar, a la figura de la posesión.-

La definición común de la posesión, implica que se posee una cosa cuando se tiene en nuestro poder. La raíz etimológica de posesión viene de posse, poder. La posesión, en principio, aparece como un hecho, sin embargo, este hecho puede no estar de acuerdo con el derecho, pues ocurre algunas veces que aquel que tiene una cosa en su posesión no es el que tiene derecho sobre esa cosa.-

Por lo tanto, debemos entender que la posesión es una relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la cual esta persona puede realizar sobre la cosa actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que éstos normalmente correspondan, con lo que se puede concluir que lo que se posee no es tanto una cosa, sino un derecho real sobre esa cosa.-

Ahora bien, los efectos jurídicos de la posesión, son muy numerosos, y tienen distinta importancia según que el poseedor sea de buena o de mala fe, y se trate de bienes muebles o inmuebles.-

Para efectos de la presente controversia, nos referiremos en exclusiva a cuando el poseedor es de buena fe, pues es el supuesto que invoca la parte actora, pues se pretende demostrar la posesión de buena fe a través de un contrato de cesión de derechos.

Así, cuando el poseedor es de buena fe, la posesión produce tres efectos particulares: -

- a) *En materia de inmuebles la usucapión se realiza en un plazo más corto.*
- b) *El poseedor de buena fe adquiere los frutos de la cosa a medida que los va percibiendo. Cuando el propietario reivindique la cosa, el poseedor no estará obligado a devolver los frutos o su valor.*
- c) *En materia de muebles la posesión tiene la virtud de conferir*

inmediatamente la propiedad al poseedor de buena fe, y de despojar, por consiguiente, al verdadero propietario que ha cometido la imprudencia de abandonar la cosa.

Como se dijo en líneas precedentes, la prescripción positiva o usucapión, pues es la acción que se intenta en juicio, consiste en un medio para adquirir bienes, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones que la propia ley señala, de conformidad con el artículo 1122 del Código Civil para el Estado que señala: -

**"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."

Por su parte, el diverso 1123 del primer ordenamiento, establece lo siguiente:

**"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".

Así, para que opere la prescripción y derivado de ella se pueda considerar poseedor y disfrutar de las ventajas que da la posesión, se necesita una posesión continua, pacífica, pública y a título de propietario y la falta de alguno de estos requisitos, constituye un vicio de la posesión.-

Al respecto, específicamente los artículos 817 y 1138 del Código Civil para el Estado, prevén:-

**"Artículo 817.** Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."

**"Artículo 1138.** La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- "I. En concepto de propietario;
- "II. Pacífica;
- "III. Continua;
- "IV. Pública."

En términos de los numerales transcritos, la posesión necesaria para que se pueda prescribir un derecho a favor de

un sujeto de derecho, debe reunir las siguientes características:

**a).**- *Ánimo de propietario, el cual debe entenderse como la intención de poseer la cosa a título de dueño, sin que sea necesario que tal calidad sea justa o no, siendo suficiente que el interesado se conduzca como propietario de la cosa, bien porque legalmente lo sea, o porque tiene el propósito de serlo.*

**b).**- *Pacífica, entendiéndose por ello la posesión que no se ha adquirido por medio de la violencia.*

**c).**- *Continua, lo cual se refiere a aquella posesión que no ha sido interrumpida por alguno de los medios que establece el artículo 1155 del Código Civil para el Estado, tales como que el poseedor sea privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año; por la interposición de una demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso; o bien, porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.*

**d)** *Pública, es decir, que la posesión se disfrute de modo que sea conocida por todos los interesados.-*

A su vez el artículo 1139 del Código Civil para el Estado establece lo siguiente:

**"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, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél."*

Ahora bien, respecto del primero de los requisitos, previsto en el artículos 1139 del Código Civil del Estado, resulta conveniente señalar que este Alto Tribunal lo ha interpretado en el sentido de que éste exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el

concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio.

El anterior criterio encuentra apoyo en la tesis de jurisprudencia que se transcribe a continuación:

Octava Época "Instancia: Tercera Sala "Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación "78, junio de 1994 "Tesis: 3a./J. 18/94

"Página: 30 "Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214.

**"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada."

En efecto, según los artículos transcritos, los extremos necesarios para que prospere la prescripción positiva o adquisitiva de un bien inmueble deben ser: 1).- el acreditamiento de la posesión en concepto de propietario, de forma pacífica, continua, pública y de buena fe y 2).- el transcurso del tiempo, siendo el lapso de cinco años cuando la posesión reúna los anotados requisitos.-

Esto es, cuando se ejercita la acción de prescripción

adquisitiva o usucapión, es requisito indispensable que se demuestren todos los elementos que la posesión necesaria para tal fin requiere, entre ellos que la misma sea en concepto de propietario, de modo que ante la ausencia u omisión de prueba eficaz respecto de todos esos requisitos, conlleva ineluctablemente a tener por no acreditada la acción de prescripción intentada.-

Por ende, de una interpretación sistemática de los preceptos anotados con antelación, se desprende que siendo uno de los requisitos para la prescripción el que el bien inmueble se posea en concepto de dueño o de propietario, y que si a la parte actora le corresponde probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, el concepto de "propietario" o de "dueño", entraña actos positivos realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y por esa razón constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión.

En tal virtud, resulta claro que no basta con mencionar o revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó esa clase de posesión; esto es, es indispensable que se demuestre la causa que le dio ese carácter, pues si sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, según lo disponen los artículos 817 del Código Civil para el Estado, únicamente la prueba de que se posee en ese concepto puede permitir diferenciar una posesión en concepto de propietario de una posesión derivada o precaria.-

De lo contrario, se daría lugar a que el simple detentador, el arrendatario o depositario, a su capricho, podría constituirse en poseedor en nombre propio, cambiando su verdadera condición de poseedor precario, para pretender luego de

cierto tiempo haber adquirido por prescripción, con la sola manifestación de que siempre han poseído en concepto de dueños o de propietarios, en virtud de determinado acto traslativo de dominio. -

Sin pasar por alto que, de las **DOCUMENTALES**, que en copia simple adjunta la accionante a su escrito inicial de demanda, consistentes en CONTRATO DE CESION DERECHOS, respecto del LOTE NUMERO 002, DE LA MANZANA 116, DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SOL, DE ESTA CIUDAD, en el cual se tiene a [REDACTED], en su caracter de "CEDENTE" y a [REDACTED] en su caracter de "CESIONARIO", por lo que, respecto de dichas documentales tenemos que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, que en lo que interesa expresa lo siguiente:

*“Artículo 414.- Las fotografías, copias fotostáticas y demás pruebas científicas **quedan a la prudente calificación del Juez. Las copias fotostáticas sólo harán fe cuando estén certificadas...**”.*

La justicia federal interpretó el artículo transcrito respecto del valor probatorio que corresponde **a las copias fotostáticas simples, esto es, sin la certificación** a que el propio precepto alude, en el sentido que se advierte en los criterios jurisprudenciales cuyos datos de identificación, rubros, textos y precedentes dicen:

Octava Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: III, Primera Parte, enero a junio de 1989  
Tesis: 3a./J. 1/89  
Página: 379

**COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS.**

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por lo tanto, en ejercicio de dicho arbitrio cabe considerar que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio*

de amparo, carecen por sí mismas de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculados con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho que se pretende demostrar. La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1955/88. Comercialización Integral de Manufacturas, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2162/88. Sapasa, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2105/88. Daytona Motos, S.A. de C.V. 4 de enero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2262/88. Aero Despachos Iturbide, S.A. 1o. de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Filiberto Méndez Gutiérrez.

Amparo en revisión 1541/88. Celso Pérez Sandi Pintado. 10 de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta."

Octava Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I, Primera Parte-1, enero a junio de 1988

Página: 183

#### **COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, esta Sala en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, **pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 3479/84. Pinturas Pittsburg de México, S.A. 11 de mayo de 1988. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green. Secretario: Raúl Melgoza Figueroa."

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Volúmenes: 217-228, Cuarta Parte  
Página: 80

### **COPIAS FOTOSTÁTICAS. SU VALOR PROBATORIO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, el valor probatorio de las fotografías de documentos o de cualesquiera otras aportadas por los descubrimientos de la ciencia, cuando carecen de certificación, queda al prudente arbitrio judicial como indicios, **y debe estimarse acertado el criterio del juzgador si considera insuficientes las copias fotostáticas para demostrar el interés jurídico de la quejosa.**

Amparo en revisión 9095/83. Alimentos de Baja California, S.A. 19 de octubre de 1987. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Hilda Cecilia Martínez González."

Séptima Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volúmenes: 193-198, Primera Parte

Página: 66

### **COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, este Tribunal en Pleno, en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, **carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1246/84. Concepción Mira de González y otros. 19 de marzo de 1985. Mayoría de catorce votos de los Ministros: López Aparicio, Cuevas Mantecón, Castellanos Tena, Díaz Infante, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, de Silva Nava, Rodríguez Roldán, Gutiérrez de Velasco, Salmorán de Tamayo, Moreno Flores, del Río Rodríguez, Olivera Toro y presidente Iñárritu. Disidentes: Mariano Azuela Güitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio.

Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5915/83. Burguer Boy, S.A. de C.V. 6 de noviembre de 1984. Mayoría de dieciséis votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Luis Fernández Doblado.

Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5245/83. Cafés de Veracruz, S.A. de C.V. 3 de julio de 1984. Mayoría de quince votos. Disidentes: Mariano Azuela Güitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio.

Volúmenes 163-168, página 49. Amparo en revisión 3014/79. Industrias Químicas de México, S.A. 28 de septiembre de 1982. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: Raúl Cuevas Mantecón.

Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2167/81. Alicia Dehud de Iñigo. 23 de marzo de 1982. Mayoría de doce votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Jorge Olivera Toro.

Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2933/79. María Luisa Vidales de Guilbot y otros. 20 de octubre de 1981. Mayoría de dieciocho votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Juan Moisés Calleja García."

Como se advierte de los criterios jurisprudenciales anteriores, la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Esto es, **las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio jurisdiccional, carecen, por sí mismas de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen,** pero sin que sea bastante, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.

Lo anterior, tomando en cuenta que las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existiendo la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la tecnología, que no correspondan a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer, omitiendo exhibir diversa documental fehaciente o adminicularla con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.

V.- Aunado a lo anterior, y no obstante que **HA QUEDADO ESTABLECIDO, FUNDADO Y MOTIVADO EL HECHO QUE EL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS, NO RESULTA UN TÍTULO SUFICIENTEMENTE APTO PARA PRESCRIBIR,** tenemos que se ha emitido Jurisprudencia en el sentido que la prueba idónea para acreditar la calidad de la posesión, lo es la testimonial

adminiculada con otros medios de prueba, porque 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. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Jurisprudencias, que a la letra rezan: -

**PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION.**

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.**

**POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA.**

La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque 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 condición se detenta un inmueble.**

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.6o.C. J/18

Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de

1993. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Número 83, Noviembre de 1994. Pág. 43. **Tesis de Jurisprudencia.**

Ahora bien, respecto al análisis de la prueba **TESTIMONIAL** ofertada por la actora a cargo de [REDACTED] [REDACTED], misma que tuvo lugar su desahogo dentro de la audiencia de fecha veintisiete de enero del año dos mil veinticinco, en la que el primero de los mencionados testigos [REDACTED] [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

**"A LA PRIMERA.** Que diga el testigo si conoce a los señores [REDACTED] [REDACTED], y en caso de ser afirmativo, desde cuándo. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** Sí, conozco desde hace más de cincuenta años.

**A LA SEGUNDA.** Que diga el testigo si conoce el domicilio actual de los señores [REDACTED] [REDACTED]. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** Sí, si la conozco, es calle albatros colonia del sol lote dos, manzana 116.

**A LA TERCERA.** Que diga el testigo como adquirieron la propiedad antes mencionada los señores [REDACTED] [REDACTED]. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** Sí, por una compra y venta que fue vendida por el señor José socorro Muñoz Cabrera

**A LA CUARTA.** Que diga el testigo si sabe y le constan quienes son conocidos públicamente como propietarios o dueños del predio antes mencionado. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** Sí, la señora [REDACTED] [REDACTED].

**A LA QUINTA.** Que diga el testigo si sabe y le consta en que calidad y características se encuentran en posesión, los señores [REDACTED] [REDACTED] respecto del terreno antes mencionado. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** Sí, como dueña, pacífica, pública, de buena fe, Como dueña: que ella es la propietario ella lo compro, de forma pacífica: que lo adquirió sin problemas sin pleitos ni nada, de forma pública: todos los que vivimos ahí sabemos que ella es a dueña, de buena fe: sin problemas lo compro no tuvo que pelear por él, en caracteres de propietaria que ella es la dueña, ella limpio el terreno paga el catastro, vive ahí.

**A LA SEXTA.** Que diga el testigo si sabe y le consta si las personas de nombre [REDACTED] [REDACTED] alguna vez han tenido algún acto de molestia o inconveniente en su posesión del inmueble antes mencionado. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** No, es una persona muy agradable

**A LA SEPTIMA.** Que diga el testigo si sabe y le consta si los señores [REDACTED] [REDACTED], han realizado actos como propietarios sobre el bien inmueble materia del presente juicio. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** Si, si a bardeado, vivía ahí, ha sembrado matas, y debes en cuando nos juntamos para las carnes asadas

**A LA OCTAVA.** Que diga el testigo si sabe, cual es el propósito de la presente diligencia. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** Sí, sí de afirmar que la persona es la duella y que vive ahí

**A LA NOVENA.** La razón de su dicho. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** *Porque yo estado ahí, yo me di cuenta cuando compro, yo vi cuando estuvieron conversando de la compra y venta."*

Por lo que se refiere al segundo de las testigos de nombre [REDACTED], tenemos que al mismo interrogatorio contestó como sigue:

**"A LA PRIMERA.** Que diga el testigo si conoce a los señores [REDACTED], y en caso de ser afirmativo, desde cuándo. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** *Sí, si la conozco desde hace veinticuatro años.*

**A LA SEGUNDA.** Que diga el testigo si conoce el domicilio actual de los señores [REDACTED]. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** *Sí, vive en la calle de albatros lote 2 manzana 116.*

**A LA TERCERA.** Que diga el testigo como adquirieron la propiedad antes mencionada los señores [REDACTED]. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** *Sí, la adquirió Por medio de un contrato de compraventa que le realizo el señor José herrera rubio*

**A LA CUARTA.** Que diga el testigo si sabe y le constan quienes son conocidos públicamente como propietarios o dueños del predio antes mencionado. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** *Sí, la señora [REDACTED].*

**A LA QUINTA.** Que diga el testigo si sabe y le consta en que calidad y características se encuentran en posesión, los señores [REDACTED] respecto del terreno antes mencionado. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** *Sí, como dueña, pacífica, continua, pública y de buen fe, de forma de dueña: ella siempre ha estado ahí en su terreno, en forma de pacífica: nunca a tenido problemas con nadie, de forma continua: siempre ha estado ahí y sigue ahí, de forma pública todos sabemos que ella es la dueña de la propiedad, de buena fe; porque ella compro su terreno.*

**A LA SEXTA.** Que diga el testigo si sabe y le consta si las personas de nombre [REDACTED] alguna vez han tenido algún acto de molestia o inconveniente en su posesión del inmueble antes mencionado. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** *No, nunca ha tenido ni un reclamo*

**A LA SEPTIMA.** Que diga el testigo si sabe y le consta si los señores [REDACTED], han realizado actos como propietarios sobre el bien inmueble materia del presente juicio. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** *Sí, si me consta porque ella finco su propiedad, una vez le ayude a limpiar su terreno me ha invitado a fiestas y hasta ahorita sigue la amistad.*

**A LA OCTAVA.** Que diga el testigo si sabe, cual es el propósito de la presente diligencia. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** *Sí, para ayudarle para que saque sus escrituras, regularice su terreno y me ha tocado a limpiar su terreno me ha enviado a usos fiestas y hasta la fecha sigue la amistad muy bonito.*

**A LA NOVENA.** La razón de su dicho. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** *Porque la conozco a la señora [REDACTED], y la conozco desde hace veinticuatro años y la conozco desde que me invito a su terreno a barrerlo y plantar árboles y me ha invitado a sus fiestas familiares y que compro su terreno."*

De las respuestas dadas por los testigos en comento se advierte que declaran, en específico a la pregunta marcada

como "tercera", la primera manifiestan lo siguiente: **A LA TERCERA.** Que diga el testigo como adquirieron la propiedad antes mencionada los señores [REDACTED]. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** Sí, por una compra y venta que fue vendida por el señor José socorro Muñoz Cabrera".

Y por lo que hace a la segunda manifiesta lo siguiente: **A LA TERCERA.** Que diga el testigo como adquirieron la propiedad antes mencionada los señores [REDACTED]. **CALIFICADA DE LEGAL CONSTESTO.** Sí, la adquirió Por medio de un contrato de compraventa que le realizo el señor José herrera rubio.

De lo cual refieren que le vendió el bien inmueble materia de la litis, el señor [REDACTED] y la segundo testigo manifiesta que le vendió [REDACTED] (SIC)., de los cual se encuentra en discrepancia, así como también nunca refieren que mediante el contrato de cesión de derechos que la parte actora invoca como su causa generadora de la posesión, se hubiere realizado una transmisión real de derechos de propiedad, pues únicamente se mencionan derechos de posesión del bien inmueble en litis, lo cual, se insiste, no constituye una causa generadora apta para prescribir.

Por tanto, **al no encontrarse probada la existencia de causa generadora alguna que resulte apta para usucapir** es que se reitera la improcedencia del juicio de prescripción que hoy nos ocupa, al no haber probado la accionante el primero de los elemento de su acción de prescripción. Sirven de apoyo a lo anterior, las siguientes ejecutorias que a la letra rezan.

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

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de

propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

3a./J. 18/94

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

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

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

#### **PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS, DEBEN PRECISAR LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO. MODO Y LUGAR DEL HECHO QUE REFIEREN.**

Para que pueda dársele valor probatorio pleno a los testigos en un juicio de carácter laboral es menester que aquéllos sean contestes en sus declaraciones, precisando las circunstancias de modo, tiempo y lugar sobre los hechos que refieren.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 338/91. Javier López Chávez. 20 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretario: Isaac Gerardo Mora Montero.

Amparo directo 36/90. Alberto Baltazar de Santiago. 26 de abril de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Cuauhtémoc González Álvarez. (Octava Época, Tomo VII-Enero, página 390).

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época

Tomo IX, Mayo de 1992. Pág. 500. **Tesis Aislada.**

Igual suerte corren: el **Certificado de Inscripción** expedido por el C. Registrador Publico de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, ello solo prueba que el inmueble que ahí se describe se encuentra a nombre de la parte demandada ■■■

██████████; el **acta de levantamiento topográfico**, elaborada por el **ING. ██████████**, pues con tal instrumento solo se justifica la superficie, medidas y colindancias del inmueble en litigio, esto es, la identidad del inmueble a usucapir con el que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; por ende no es dable darle valor probatorio a efecto de justificar el elemento en cuestión; **LAS DOCUMENTALES**, consistentes en UN recibo del impuesto predial; las que si bien es cierto resultan relativas al inmueble materia de la litis, cierto es también que no obstante el valor probatoria que puedan tener al constituir documentales públicas, no resultan suficientes a fin de acreditar el elemento en estudio, máxime que las mismas resultan ser de fecha anterior a la fecha en que afirma la accionante entro a poseer el inmueble en litis.

Por ende, se concluye que las documentales antes referidas y que integran el sumario en nada beneficia a la oferente para probar el elemento de la acción en estudio, incumpliendo así la parte actora con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; Siendo aplicables al caso en estudio las siguientes ejecutorias que a la letra rezan.-

**POSESION, DOCUMENTOS INSUFICIENTES PARA ACREDITAR LA.**

*Las licencias expedidas por el Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara; los recibos oficiales de inscripción al padrón de contribuyentes, emitidos por la Tesorería General del Estado de Jalisco; las solicitudes de inscripción para personas no asalariadas, presentadas al Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y, los avisos de iniciación o movimientos posteriores que, en relación al impuesto estatal sobre remuneraciones al trabajo personal, se presentan a la Dirección de Ingresos de la mencionada Tesorería General de la entidad, son documentos que sólo generan presunciones sobre los hechos que contienen, pero de ninguna manera pueden, en forma aislada, comprobar que la persona a la que se refieren posee el inmueble que se asienta como su domicilio; debido a que si ese dato aparece en tales documentos es precisamente porque la misma persona los proporcionó; pues con independencia de que son documentos expedidos por orden o petición suya, con los datos aportados por ella, en dichos documentos sólo se alude al domicilio mas no a la posesión; además para que pudiesen probar la posesión, requerían de estar apoyados por algún*

otro medio de convicción, fundamentalmente con la testimonial, que es la prueba idónea al efecto.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

III.1o.C. J/7

Amparo en revisión 247/88. Surtidora Refaccionaria Autocentro, S.A. 10 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Antonio Llanos Duarte. Secretario: Gabriel Montes Alcaraz.

Amparo en revisión 44/91. Cristina Quintero de Peña. 26 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: María de Jesús Ramírez Díaz.

Amparo en revisión 601/93. María de los Angeles Carrillo Vázquez. 21 de enero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Federico Rodríguez Celis.

Amparo en revisión 510/94. Enrique Pérez González. 1o. de septiembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: María de Jesús Ramírez Díaz.

Amparo directo 634/95. Julio Flores Sevilla. 17 de agosto de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: María de Jesús Ramírez Díaz.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo II, Octubre de 1995. Pág. 390. **Tesis de Jurisprudencia.**

#### **POSESION. DOCUMENTALES QUE NO LA PRUEBAN.**

Las documentales públicas consistentes en las cédulas de empadronamiento expedidas por el ayuntamiento y sus refrendos, la solicitud de licencia sanitaria por revalidación, y los diversos recibos de contribución de agua potable, sólo demuestran que la negociación ubicada en el inmueble cuestionado se encuentra a nombre de la inconforme, y que los pagos por concepto de agua potable se efectuaron a su nombre, mas no justifican la tenencia material del inmueble.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/114

Recurso de revisión 75/88. Celia Carmona Martínez. 12 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Recurso de revisión 250/90. Ignacio García Paredes. 15 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Recurso de revisión 432/90. Gregoria Vázquez Pérez. 5 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Recurso de revisión 12/91. María Evangelina Silvana Cruz Caselin. 8 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.

Recurso de revisión 51/91. María del Carmen Tlaxco Vázquez. 20 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Guillermo Báez Pérez.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo VII, Abril de 1991. Pág. 112. **Tesis de Jurisprudencia.**

VI.- Así pues, se concluye que la actora no probó el primero de los elementos en análisis, es decir, la causa

generadora de su posesión; en consecuencia, y al no haber probado el primero de los elementos de su acción, es innecesario el análisis del diverso elemento que constituye la misma pues de acreditarse el resultado sería el mismo, de donde se obtiene la conclusión de que no acreditó la acción ejercitada en juicio, razón por la cual debe dictarse sentencia adversa a sus intereses y favorable a los de la parte demandada, por lo que en los puntos resolutive de este fallo se debe decretar la improcedencia de la acción intentada, absolviendo a la parte demandada de las prestaciones reclamadas.

**VII.-** Por otro lado, y si bien es cierto que en el presente expediente se emplazó al codemandado [REDACTED], por medio de edictos, cierto es también, que la acción intentada se decretó improcedente, por lo que no se ordena la publicación por edictos de la presente resolución pues no existe acto por ejecutar.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 794, 821, 822 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 Fracción VI, 80, 81, 86, 91, 144, 157, 256, 257, 274, 280, 322, 492 y aplicables de la Legislación Adjetiva Civil vigente en la Entidad, se:

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** En la vía ordinaria civil seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED], no acreditó el primero de los elementos de la acción de prescripción adquisitiva por lo que se declara la improcedencia de la misma, resultando innecesario el estudio del diverso elemento pues el resultado sería el mismo.

**SEGUNDO.-** Por lo tanto, se absuelve a los demandados [REDACTED] y [REDACTED] de las prestaciones que se les

reclaman en juicio.-

**TERCERO.-** No se ordena la publicación por edictos de la presente resolución por los motivos expuestos en el considerando VII del fallo que nos ocupa.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FABILA AVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX , 4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

CTSA

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 01817/2023, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL, PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED], EN EL QUE RESULTO IMPROCEDENTE LA ACCION PRESCRIPCIÓN POSITIVA.- DOY FE. -