

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

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTIDÓS DE ABRIL DE DOS MIL
VEINTICUATRO.**

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 1466/2020**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL-PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED] y;

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

1.- Que por escrito presentado el día diez de diciembre de dos mil veinte; con el diverso de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, mediante el cual se subsana la prevención; y con el escrito de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, con el que se aclara parte de la demanda; compareció ante éste Juzgado el C. [REDACTED], demandando en la Vía Ordinaria Civil la acción de Prescripción Positiva a los CC. [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED], con el fin de que se le declare propietario por haber operado a su favor la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como **LOTE NÚMERO 26 DE LA MANZANA NÚMERO 4 DE LA COLONIA LOMAS HIPÓDROMO DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 99.35 METROS CUADRADOS, que actualmente la Oficina de Catastro Municipal la denomina como LOTE 26 DE LA MANZANA NÚMERO 62 DE LA COLONIA CAMINO REAL DE ÉSTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL OL-062-026, CON UNA SUPERFICIE REAL**

DE 99.35 METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que precisa, -mismo que afirma- se encuentra inmerso dentro de un predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo **Diligencias de jurisdicción voluntaria (Tijuana) inscripción 5983 del Tomo 27 de Sección Sentencias de fecha 16 de agosto de 1967, Folio Real: 941013**; asimismo, reclama las diversas prestaciones que señala; manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, mediante proveído de fecha dieciséis de abril de dos mil veintiuno, en virtud de que la parte actora manifestó desconocer el domicilio en donde podían ser localizados los demandados; en consecuencia, se ordenó girar oficios a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización del domicilio de los demandados

██████████; ██████████; ██████████ y ██████████

██████████ y; en atención a que ninguna dependencia brindó domicilio a nombre de dichos demandados; por ende, en acuerdo que data del veintidós de octubre de dos mil veintiuno, se ordenó el emplazamiento vía edictos a los demandados ██████████; ██████████; ██████████

██████████ y ██████████, a publicarse en el Boletín Judicial del Estado y un periódico de mayor circulación en la ciudad; por lo cual, en autos de fechas quince de febrero de dos mil veintidós y diecisiete de marzo de dos mil veintidós, se tuvo al abogado procurador de la accionante por exhibiendo las publicaciones de los edictos ordenados en el Boletín Judicial del Estado, así como los ejemplares del periódico "el Sol de Tijuana", mediante las cuales se emplazó a los demandados

██████████; ██████████; ██████████ y ██████████

██████████ y; toda vez que no produjeron contestación a la demanda instaurada en su contra; en acuerdo que data del veintiuno de abril de dos mil veintidós, se les decretó la correspondiente rebeldía en que incurrieron los demandados con sus consecuencias legales, y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós, desahogándose las probanzas ofertadas por el actor, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente el accionante lo que a su derecho convino, no así los demandados en virtud de su incomparecencia; y en virtud de que se encontraba pendiente una vista otorgada a los demandados dentro de dicha audiencia, se dio por terminada la misma. Seguidamente, en proveído del día diecisiete de mayo de dos mil veintitrés, se le dijo al accionante que cuanto a la citación para sentencia que solicitó en su escrito número 4139 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, no ha lugar a dictar sentencia definitiva en atención que se advierte del contrato de cesión de derechos litigiosos obrante en autos, que se pactó lo siguiente: *"Primera.- LA CEDENTE, en este acto y a través de este instrumento cede, lisa y llanamente, sin reserva de ningún derecho o acción legal, todos y cada uno de los derechos litigiosos derivados del Juicio Ordinario Civil, interpuesto en contra de los señores ██████████ ██████████ y ██████████, seguido ante el Juzgado Quinto de lo Civil de este Partido Judicial, bajo el expediente número 1729/1995, derechos que en este acto EL CESIONARIO adquiere a su entera satisfacción, sirviendo el presente instrumento como el más amplio recibo que conforme a derecho corresponda."*; en consecuencia, se ordenó girar oficio al C. JUEZ QUINTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, a fin de que se sirviera remitir a éste Juzgado Copia certificada de todo lo

actuado dentro del expediente número 1729/1995, radicado ante ese H. Juzgado; cuestión que se cumplimentó tal como se advierte del oficio 6499/2023, bajo registro número 20,995 recibido en fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, mediante el cual el C. JUEZ QUINTO DE LO CIVIL DE ÉSTE PARTIDO JUDICIAL, remitió copias certificadas del expediente 1729/1995, relativo al juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por [REDACTED] y [REDACTED], en contra de [REDACTED] y [REDACTED], radicado ante su H. Juzgado; al cual le recayó el auto de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés, en el que se tuvo por recibido dicho oficio, y con el mismo se concedió vista a los interesados por el termino de tres días, para que manifestaran lo que sus derecho conviniere, de conformidad con el Artículo 137 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Por consiguiente, mediante escrito de fecha siete de noviembre de dos mil veintitrés, presentado por [REDACTED]; al cual le recayó el proveído que antecede, en el que se le tuvo al accionante [REDACTED], realizando las manifestaciones a que se refiere en ese escrito, para los efectos legales correspondientes y; por así corresponder al estado procesal de autos, se citó el presente asunto para el dictado de la sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

excepciones...”.

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

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

Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el

demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

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

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que hace a las partes contendientes, se justificó la 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 jurídico procesal* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, los emplazamientos, y la rebeldía en que incurrieron los demandados, y que la vía procesal seleccionada por el accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos*

ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justifico los elementos constitutivos de la acción deducida, en rebeldía de la demandada. Resulta aplicable la ejecutoria de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, Tesis: VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

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

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio. Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

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

Al caso que nos ocupa son aplicables el artículo 1143 del Código Civil del Estado, que dice 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. Asimismo, los artículos 1138 y 1139 en relación con el 814 al 817, todos del Código Sustantivo en mención, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles en prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de cinco años cuando posean los bienes a prescribir de buena fe, y además en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente.- 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.

De lo expuesto en el presente considerando, se infiere 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 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. Al respecto se citan como aplicables la citada contradicción de tesis y jurisprudencia:

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

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

3a./J. 18/94

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

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

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

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

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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

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

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

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo I, Junio de 1995. Pág. 374. **Tesis de Jurisprudencia.**

En este contexto el Juzgador de primera instancia debe estimar la improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales aún 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:

Registro digital: 191148

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: VI.3o.C. J/36

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Septiembre de 2000, página 593

Tipo: **Jurisprudencia**

ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 214/89. Josefina Morales Ramírez. 20 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Othón Manuel Ríos Flores.

Amparo directo 386/99. Gildardo López Hernández y otra. 5 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández.

Amparo directo 285/2000. Bancomer, S.A. 22 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Paulina Negreros Castillo.

Amparo directo 332/2000. Instituto Poblano de la Vivienda Popular. 7 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández.

Amparo directo 348/2000. Banco Bilbao Vizcaya México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBV-Probursa. 11 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera.

V.- En virtud de lo anterior y, a juicio de quien resuelve, no quedó justificado el primero de los elementos consistente en, **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 se funda; siendo que el actor en su escrito de demanda hechos "I y II", narra lo siguiente:

*“Que revelan la existencia de la causa generadora de nuestra posesión, **el suscrito demandante, [REDACTED], entre a ocupar la FRACCION de terreno materia de este juicio por haber celebrado en esta ciudad de Tijuana baja California, un contrato de privado de Cesión de Derechos litigiosos, en fecha 12 de octubre de 1995, compareciendo como cedente, la señora, [REDACTED], en calidad de apoderada general, de su esposo el señor, [REDACTED], quien le otorgo poder general para pleitos, cobranzas y actos de dominio, tal y como se indica en el contrato original de cesión de derechos litigiosos, mismo que se anexa en original al cuerpo del presente instrumento, siendo materia de dicho contrato, los derechos litigiosos, derivado del juicio ordinario civil, interpuesto por mis causahabientes, ante el juzgado Quinto de lo civil, el cual fue radicado bajo expediente No. 1729/95, donde demanda la prestación siguiente:***

La declaración de que se han convertido en legítimos propietarios por prescripción positiva de los derechos de propiedad, respecto al lote 26 de la manzana 4 Loma Hipódromo, sección camino real, con una superficie de 99.35 metros cuadrados, que fue precio de dicha operación la cantidad, de \$ 14,720.00 dólares los cuales fueron pagados en su totalidad, dicha fracción de terreno materia de juicio, cuenta con la superficie, medidas y colindancias descritas con anterioridad, se anexa el documento original antes descrito.

Siendo dicha compra venta y trasmisión de derechos litigiosos, la causa generadora de nuestra posesión, elemento que constituye y funda el derecho de la acción, ya que 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, **mi causahabiente se acreditó en carácter de propietario legal de la posesión del lote de terreno**

materia de este juicio, **en virtud de haberlo adquirido de parte del demandado registral**, quien aparece como propietario, ante la oficina del registrado Público de la propiedad y comercio de esta municipalidad, de acuerdo al certificado expedido por el registro público, documentó que se anexa en original al cuerpo del presente instrumento, indicándome que la posesión que mantuvo sobre la fracción de terreno materia del juicio, fue sin ejercer violencia de propia autoridad, de forma pacífica, publica, continua y de buena fe, que no fue notificada nunca de demanda alguna o cualquier género de interpelación judicial, que le interrumpiera la posesión, la cual mantuvo el pleno dominio material y jurídico, en forma pacífica, publica, continua y de buena fe, en carácter de propietario hasta el día de la cesión de derechos litigiosos, con el suscrito."

Al respecto, se ha emitido tesis en el sentido de que el accionante 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 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 la citada

contradicción de tesis y jurisprudencia:

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 Sempé Minvielle, 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 Epoca. Número 78, Junio de 1994. Pág. 30.

Tesis de Jurisprudencia.

USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, **pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como**

causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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

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

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

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo I, Junio de 1995. Pág. 374. Tesis de Jurisprudencia.

Y a fin de acreditar tal causa generadora de su posesión, el accionante exhibió como anexo al escrito de demanda, el **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS**, de fecha **DOCE de OCTUBRE de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO**, celebrado por una parte, [REDACTED], **por su propio derecho, y en su carácter de apoderada legal de su esposo** [REDACTED], como "los cedentes, y por otra parte [REDACTED] [REDACTED], como "el cesionario", del cual se desprenden las siguientes "DECLARACIONES" que a la letra dicen:

"Declara la cedente:

1.- **Que con fecha 11 de septiembre de 1995, promovió un Juicio ORDINARIO CIVIL en contra de los señores** [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], mismo que se radicó ante el Juzgado Quinto de lo Civil de Tijuana, B.C., **bajo expediente número 1729/95.**

2.- **Que dentro de dicho juicio, exige de los demandados el cumplimiento de diversas prestaciones, a saber:** A) La declaración de que se han convertido en propietarios por prescripción positiva de los derechos

de propiedad respecto del lote 26 de la manzana 4, fraccionamiento Loma Hipódromo, Sección Camino Real, con una superficie real de 99.35 metros cuadrados, B).- La cancelación parcial de la partida registral número 5983, a fojas 375-376 del Tomo XXVII, Sección Primera Serie C, de fecha 16 de agosto de 1967. C). El pago de gastos y costas.

3.- **Que a la fecha dicho juicio se encuentra en la etapa de emplazamiento** a Juicio de los demandados, ya que se están haciendo las publicaciones de los edictos respectivos, puesto que se desconoce domicilio alguno o paradero en el cual puedan ser localizados los demandados.

Declara el cesionario:

I.- Que conoce el contenido de la demanda presentada por la cedente, la etapa procesal en la que se encuentra, así como que tiene pleno conocimiento de las consecuencias legales derivadas de la tramitación del referido procedimiento....".

Asimismo, de la CLÁUSULA PRIMERA se advierte que la cedente cedió, lisa y llanamente, sin reserva de ningún derecho o acción, todos y cada uno de los derechos litigiosos derivados del Juicio ORDINARIO CIVIL, interpuesto en contra de [REDACTED] y [REDACTED], seguido ante el Juzgado Quinto de lo Civil de éste Partido Judicial, bajo el expediente número 1729/1995, derechos que en ese acto adquirió el cesionario; y en la cláusula QUINTA acordaron que, el cesionario con motivo de dicha cesión de derechos litigiosos, aceptó, reconoció y se obligó a perseguir y obtener sentencia definitiva para el cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que se reclamaron a los demandados en ese Juicio.

En virtud de lo anterior, mediante auto de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintitrés, se ordenó girar oficio al C. JUEZ QUINTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, a fin de que se sirviera remitir a éste Juzgado copia certificada de todo lo

actuado dentro del expediente número 1729/1995, radicado ante ese H. Juzgado; cuestión que se cumplimentó tal como se advierte del oficio 6499/2023, bajo registro número 20,995 recibido en fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, mediante el cual el C. JUEZ QUINTO DE LO CIVIL DE ÉSTE PARTIDO JUDICIAL, remitió **copias certificadas del expediente 1729/1995**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] y [REDACTED], en contra de [REDACTED] y [REDACTED]; al cual le recayó el auto de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés, en el que se tuvo por recibido dicho oficio. Por lo tanto, de dichas copias certificadas se advierte que en fecha veinticinco de septiembre de mil novecientos noventa y seis, se dictó sentencia definitiva en la cual se resolvió que fue procedente la vía ORINARIA CIVIL, en que la parte actora ([REDACTED] y [REDACTED]) no acreditó los elementos constitutivos de la acción, en rebeldía de la parte demandada ([REDACTED] y [REDACTED]); y en consecuencia, se absolvió a los demandados de las prestaciones que se les reclamaron; asimismo, dentro de las copias certificadas del expediente 1729/1995, se desprende que el hoy accionante [REDACTED], presentó un CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS, de fecha DOCE de OCTUBRE de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO, celebrado por una parte, [REDACTED], por su propio derecho, y en su carácter de apoderada legal de su esposo [REDACTED], como "los cedentes, y por otra parte [REDACTED], como "el cesionario" (mismo que exhibe la parte actora en el presente juicio, como causa generadora de su posesión), al cual le recayó el auto de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, en el que se le dijo al C. [REDACTED], que una vez que compareciera ante ese H. Juzgado a ratificar el contrato de cuenta, se acordaría lo que en derecho procediera, conforme lo previsto

por el numeral 274 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Instrumental pública (las copias certificadas del expediente 1729/1995), el suscrito juzgador le otorga pleno valor probatorio en los términos de los artículos 322 fracción VIII, 330, 407 y 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Sirve de sustento a lo anterior, las siguiente tesis y jurisprudencia que a la letra rezan:

Registro digital: 361012

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materias(s): Común

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XLI, página 2495

Tipo: Aislada

ACTUACIONES JUDICIALES, SU VALOR PROBATORIO.

Las actuaciones judiciales hacen prueba plena respecto de los hechos que contienen, si no se rinde prueba alguna para demostrar su falsedad.

Amparo civil en revisión 1244/34. Reynoso Flora. 24 de julio de 1934. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Registro digital: 249051

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Séptima Época

Materias(s): Común

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 181-186, Sexta Parte, página 17

Tipo: Aislada

ACTUACIONES JUDICIALES, VALIDEZ DE LAS.

A las actuaciones judiciales no puede restárseles valor probatorio con simples afirmaciones, porque esto daría lugar a que los instrumentos públicos, carácter que tienen las actuaciones judiciales conforme al artículo 132 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, no tuvieran la firmeza necesaria, sino que quedarán al arbitrio de las partes; es decir, mientras no se demuestre legalmente su falsedad, hacen prueba plena, conforme a la ley.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 100/84. Lázaro Delgado Arteaga. 9 de abril de 1984. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado.

De lo expuesto con anterioridad, tenemos que la causa generadora que invoca el actor, resulta ser improcedente en virtud de que en dicho CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS, de fecha DOCE de OCTUBRE de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO, únicamente se cedieron DERECHOS LITIGIOSOS respecto al juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por

██████████ y ██████████, en contra de ██████████

██████ y ██████████, radicado en el H. Juzgado Quinto de lo Civil de éste Partido Judicial, bajo el expediente número 1729/1995, y en el cual los actores de ese Juicio no acreditaron los elementos de la acción, absolviendo a los demandados; en consecuencia, los causantes de la parte actora dentro del presente juicio (██████████ y ██████████), nunca se convirtieron en propietarios del inmueble que hoy es materia de la litis; pues como se ha dicho en líneas precedentes, con ese contrato únicamente se cedieron derechos litigiosos del expediente número 1729/1995 radicado ante el H. Juzgado Quinto Civil de esta ciudad, más no derechos posesorios o de propiedad respecto al inmueble que nos ocupa; por lo que, con el mismo no se acredita el primer elemento de la acción.

Lo cual significa que la parte actora no exhibe un título suficiente para darle derecho a poseer, con el cual se legitime para comportare como propietario -entiéndase por título la causa generadora de la posesión-, puesto que es esencial que el actor posea el inmueble en concepto de propietario, no basta con que revele una causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que ha de comprobar ese elemento, o sea, el acto jurídico o hecho que otorgue tal aptitud de ser dueño, porque ello permite diferenciar una posesión originaria, de otra derivada o precaria. Por lo tanto, a fin de acreditar la posesión en concepto de dueño o propietario, es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter; lo que no aconteció en el presente asunto, ya que la causa generadora que indica el actor, no es suficiente para acreditar que posee el inmueble con el carácter de dueño o propietario, pues solamente se le cedieron derechos litigiosos del expediente 1729/1995.

Por ende, el contrato de cesión de derechos litigiosos celebrado en fecha doce de octubre de mil novecientos noventa y cinco, resulta ser **ineficaz** para acreditar el primer elemento de la acción. Sirve de sustento a lo expuesto en el presente Considerando, las siguientes tesis y Jurisprudencias que a la letra rezan:

Registro digital: 204888

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: XXII. J/1

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Junio de 1995, página 330

Tipo: **Jurisprudencia**

JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR. (LEGISLACION DEL ESTADO DE HIDALGO).

Si bien la legislación civil del Estado de Hidalgo, no establece en forma expresa el requisito del justo título para ejercitar la acción prescriptiva, lo cierto es que una correcta interpretación de los artículos 881 y 1226 del Código Civil vigente en esa entidad federativa permite concluir que el usucapista sí requiere de acreditar que cuenta con un título justo, que le permite poseer con los requisitos prevenidos en el ordenamiento legal en consulta. En efecto, el artículo 1226 del Código Civil en consulta, dispone que la posesión debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, siempre y cuando hayan transcurrido cinco años cuando la posesión sea de buena fe y diez años cuando sea de mala fe. Por su parte el numeral 881 del mismo ordenamiento legal, dispone que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno y el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Finalmente, el dispositivo de mérito aclara que por título, debe entenderse la causa generadora de la posesión. En consecuencia, si la ley exige que la posesión apta para prescribir, entre otros requisitos, debe ser en concepto de propietario, habrá de concluirse que el usucapista requiere acreditar que cuenta con justo título, que le permita poseer con aquella característica; aunque desde luego, ese término no debe entenderse como el documento en el que se haga constar la causa legal traslativa de dominio, por virtud de la cual se obtuvo la posesión, sino que el justo título requerido para el ejercicio de la acción prescriptiva, debe significar que la causa generadora de su posesión es todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencias de derecho, y que legitime al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio o mandato sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin importar que ese acto no se haya hecho constar en documento alguno.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 211/94. Transportes Santa Fe del Sureste, S.A. de C.V. 4 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Hugo Sahuer Hernández. Secretario: Mauricio Torres Martínez.

Amparo directo 347/94. Hernán Cortés Díaz. 9 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Hugo Sahuer Hernández. Secretario: Mauricio Torres Martínez.

Amparo directo 932/94. Israel López Olvera. 19 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Arturo Rafael Segura Madueño.

Amparo directo 733/94. María Elena Armenta Estrada. 23 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Arturo Rafael Segura Madueño.

Amparo directo 258/95. Sabina Cárdenas Ortega. 27 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Hugo Sahuer Hernández. Secretaria: Alma Rosa Díaz Mora.

Registro digital: 183753

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.2o.C.416 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Julio de 2003, página 1178

Tipo: **Aislada**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PUEDA PROSPERAR NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DADO QUE ÉSTA DEBE PROBARSE IDÓNEA Y JURÍDICAMENTE (LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO).

De una interpretación objetiva y sistemática del artículo 911 del anterior Código Civil del Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 5.128 de la actual legislación sustantiva invocada), se sigue que la posesión necesaria para la usucapión debe ejercerse en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que tal dispositivo establezca, en cuanto condición previa o uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario, circunstancia o situación que se adquiere y disfruta si se actualizare el concepto de dueño de la cosa; de consiguiente, cuando se intente la usucapión es menester que el actor posea el inmueble en concepto de propietario, y así, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que ha de comprobarse ese elemental aspecto, o sea, el acto jurídico o hecho que otorgue tal aptitud de ser dueño, porque únicamente ello permite diferenciar una posesión originaria de otra derivada o precaria. De ahí que si no queda perfeccionado idónea y jurídicamente con medio de convicción alguno tal acto o el hecho relativo, no puede tenerse por justificada fehacientemente esa causa generadora de la posesión, ni por justificada fáctica y jurídicamente la usucapión intentada.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 227/2003. 3 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Carlos Esquivel Estrada.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, diciembre de 2001, página 1581, tesis II.3o.C. J/2, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).".

Registro digital: 162032

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 125/2010

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101

Tipo: **Jurisprudencia**

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe. Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas. Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

Registro digital: 161518

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: XXXI. J/5

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Julio de 2011, página 1880

Tipo: **Jurisprudencia**

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE A TRAVÉS DE ESTA FIGURA, SIN NECESIDAD DE TÍTULO, ES MENESTER QUE SE DEMUESTRE QUE SE ADQUIRIÓ LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO O DE PROPIETARIO, Y NO EN FORMA DERIVADA NI PRECARIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CAMPECHE).

El numeral 1157 del Código Civil del Estado establece: "La posesión necesaria para prescribir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública.". Por su parte, el artículo 1158 del mismo

ordenamiento legal contempla diversas hipótesis en las que procede la prescripción de bienes inmuebles, distinguiendo aquellos casos en los que la posesión se ejerce con justo título, ya sea de buena fe o no, de los que la posesión es sin título. En este último supuesto, la fracción II de este numeral, señala que prescriben en quince años los bienes inmuebles, cuando son poseídos sin título, pero siempre y cuando dicha posesión sea en concepto de propietario y de manera pacífica, continua y pública. Por otro lado, el artículo 1159 establece: "Se entiende por justo título el que es traslativo de dominio.". De la interpretación sistemática de estos artículos se advierte que cuando se carece de título, no toda posesión es apta para prescribir el bien inmueble, sino sólo aquella que cumple con los requisitos previstos en el artículo 1157 en cita, pues en la fracción II del numeral 1158 sólo se liberó el requisito de demostrar únicamente mediante prueba documental tal circunstancia, pero no de evidenciar que la posesión se tiene en concepto de propietario, esto es, con pleno dominio del inmueble en cuestión, lo cual debe demostrarse en el juicio, aun con otro medio probatorio. Por lo tanto, para que prospere una declaración en el sentido de que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter, aun cuando sea con medios distintos a la prueba documental, pues sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, no así la posesión derivada o precaria.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL TRIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 81/2009. 15 de julio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Mayra González Solís. Secretario: Aarón Alberto Pereira Lizama.

Amparo directo 103/2009. Wilberth Pérez Carrillo y otro. 15 de octubre de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Rubén Ruiz Ramírez, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Aarón Alberto Pereira Lizama.

Amparo directo 885/2009. René Leal Botello. 6 de mayo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Mayra González Solís. Secretario: Aarón Alberto Pereira Lizama.

Amparo directo 895/2009. Wendy Mariana Concha Uc. 6 de mayo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Mayra González Solís. Secretario: Aarón Alberto Pereira Lizama.

Amparo directo 261/2011. María Concepción Segovia Núñez. 25 de mayo de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: David Alberto Barredo Villanueva. Secretario: Carlos David González Vargas.

VI.- En ese tenor y a efecto de agotar el principio de congruencia y exhaustividad a que refieren los artículos 81 y 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **se procede a valorar las diversas pruebas aportadas en autos** por el activo procesal, con el fin de poder ver si justifica el elemento en cuestión; en ese sentido, tenemos que respecto de las pruebas **CONFESIONALES** a cargo de los demandados [REDACTED]

[REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED]

█, las cuales fueron desahogadas dentro de la audiencia de ley celebrada en fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, en la que se les declaró por confesos a los pasivos procesal, de las posiciones calificadas de legales; empero, esa presunción no le favorece en modo alguno toda vez que no se encuentra corroborada con diverso medio de convicción, por ende, tal prueba es **ineficaz** para justificar el elemento en estudio -la causa generadora-; igualmente, con la confesión ficta por no haber dado contestación a la demanda y no haber acudido a absolver posiciones; no satisface por sí sola la exigencia en cuestión. Sirve de sustento a lo anterior el siguiente precedente judicial que a la letra reza:

Registro digital: 216432

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Mayo de 1993, página 374

Tipo: **Aislada**

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA CONFESIÓN FICTA ES INSUFICIENTE PARA ACREDITAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO TRASLATIVO DE PROPIEDAD DE UN INMUEBLE.

La confesión ficta, resulta por sí sola insuficiente para acreditar plenamente el traspaso en propiedad de un inmueble en razón de que se trata de una confesión tácita por incomparecencia a absolver posiciones, que de manera alguna conlleva a demostrar que se efectuó tal acto, dado que el principio esencial del sistema para la valoración de las pruebas en materia civil, radica en que el juzgador las aprecie en conjunto y atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia a que se refiere el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, reglas que demuestran que esta probanza no puede producir el mismo grado de convicción que un documento privado no objetado ni impugnado de nulo. Motivo por el cual, dicha prueba, sólo debe tenerse como indicio cuando se trata de acreditar la celebración de un contrato traslativo de propiedad y que para constituir prueba plena, debe administrarse con otros elementos que produzcan en el juzgador certeza y seguridad plena sobre el acto de que se trata probar.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 39/92. Juan Manuel Alonso Martínez. 20 de enero de 1993.

Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez.

Secretario: Juan Manuel Hernández Páez.

Por lo que respecta a la prueba **TESTIMONIAL**, a cargo de los CC. █ y █, la misma que

tuvo lugar dentro de la audiencia de ley celebrada el día veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés; empero, con tal medio de convicción no se acredita el primero de los elementos de la acción, consistente en que, quien ejercite la acción de usucapión 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 se funda; motivo por el cual, en ejercicio de la facultad discrecional concedida al suscrito juzgador por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, a tal medio de convicción **no se le concede eficacia probatoria alguna.**

Igual suerte corren las siguientes documentales:

1).- La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el **certificado de inscripción** expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, ello solo prueba que el inmueble que ahí se describe se encuentra a nombre de los codemandados [REDACTED] y [REDACTED]; empero de ninguna manera el acto generador de la posesión; por ende, tal instrumental pública es **ineficaz** para justificar el elemento en estudio.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el **acta de levantamiento** expedida por el Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro de ésta ciudad, la misma solo hace referencia a las medidas y colindancias del inmueble materia de la litis; sin embargo, no acredita el primer elemento en estudio -causa generador de su posesión; por lo tanto, dicha instrumental pública es **ineficaz** para justificar ese elemento.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el **recibo del impuesto predial** a nombre de ARAUJO PAVILA JAIME, relativo a la clave catastral OL-062-026-0, con fecha de pago el veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y cinco, expedido por el H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California; el mismo solo indica que se realizó un pago por ese concepto; pero de ninguna manera acredita el elemento en análisis.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, relativa a la **constancia descriptiva de bien inmueble**, expedido por la C. Jefa de Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro Municipal; la misma solo hace referencia a las medidas y colindancias del inmueble materia que nos ocupa; sin embargo, no justifica el primer elemento de la acción; por lo que dicha instrumental resulta ser **ineficaz**.

Asimismo, no existe alguna **presunción legal o humana** que favorezca al activo procesal para justificar el elemento en estudio, siendo también que en relación a **la instrumental de actuaciones**, ninguna de las constancias que integran el juicio beneficia a la oferente para probar el elemento de la acción en análisis, incumpliendo así la parte actora con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VII.- Como resultado, al no haber probado en juicio la parte actora el primer elemento de su acción cuyo análisis se contiene en los considerandos que anteceden, es innecesario el estudio del diverso elemento que la constituye, pues de acreditarse el resultado sería el mismo, de donde se obtiene la conclusión que no acreditó la acción ejercitada, razón por la cual debe dictarse sentencia adversa a sus intereses y favorable

a los demandados que los absuelva de las prestaciones reclamadas, no obstante que el juicio se haya tramitado en su rebeldía, al no haber comparecido al mismo y no haber opuesto excepciones ni pruebas, ya que con independencia de estas cuestiones, el actor tiene la carga procesal de acreditar su acción según el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo en los artículos 1, 2, 44, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 274, 280 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, del Estado, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED], no probó el primero de los elementos constitutivos de su acción, resultando innecesario el análisis del segundo elemento que la constituye.

SEGUNDO.- En consecuencia, se **ABSUELVE** a los demandados [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED], de las prestaciones reclamadas.

TERCERO.- En consideración de que a los demandados se les emplazó por medio de edictos, con apoyo en los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, publíquense los puntos resolutivos de este fallo definitivo por ese medio de comunicación judicial, por **dos veces de tres en tres días** en uno de los periódicos de mayor circulación de esta ciudad o Boletín Judicial del Estado a elección de la parte interesada.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. -

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

JJAC

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 1466/2020, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] Y [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ IMPROCEDENTE. DOY FE. -----

En el número **14,750** del Boletín Judicial de fecha **24-Abril-2024**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- **En 25-Abril-2024** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **14,750** del Boletín Judicial de fecha **24-Abril-2024**. CONSTE.