

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.

V I S T O S, para dictar Sentencia Definitiva, los autos del expediente número **1646/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED], [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y [REDACTED], y;

R E S U L T A N D O:

1. Que por escrito presentado el día [REDACTED] [REDACTED] compareció ante la presencia judicial [REDACTED] y [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a de [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] por las siguientes prestaciones: "...**A) La declaración de haber operado en nuestro favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA, por haber poseído en el tiempo y bajo las condiciones que señala la Ley, nos hemos convertido en propietarios del bien inmueble identificado como una [REDACTED] [REDACTED] en esta municipalidad. El predio antes descrito se encuentra inmerso dentro de un predio mayor identificado como [REDACTED] [REDACTED], Baja California, con una superficie total de [REDACTED] metros cuadrados. B) Se ordene al C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO de esta Municipalidad, que efectué la CANCELACIÓN PARCIAL de la Partida [REDACTED], Tomo 98, de la Sección Traslación, de fecha [REDACTED], inscrita a nombre de [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED], exclusivamente en lo que respecta al inmueble del que se reclama prescripción. C) Se ordene que la sentencia definitiva que se dicte, declarando la PRESCRIPCIÓN POSITIVA a nuestro favor, del lote de terreno materia de este Juicio se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Tijuana, Baja California, para que NOS sirva de TÍTULO DE PROPIEDAD...**". Fundó su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de estilo.

2. Una vez subsanada la prevención impuesta y habiendo incorporado los documentos con los cuales funda su derecho, por auto de fechas [REDACTED] fue admitida la instancia en la vía y forma propuestas, ordenándose emplazar a juicio a [REDACTED], [REDACTED] **también conocida como** [REDACTED] y [REDACTED], por lo que mediante diligencias actuariales de fecha [REDACTED] se procedió a emplazar a la codemandados, corriéndoles traslado con las copias simples de la demanda y anexos exhibidos debidamente sellados y cotejados, cumpliéndose dichos emplazamientos. Así tenemos que, por petición de la parte actora, por autos de fechas [REDACTED] se tuvo por acusada la correspondiente rebeldía procesal en que incurrieron los codemandados al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, abriéndose un período de DIEZ DÍAS comunes a las partes para que ofrecieran los medios de convicción que estimaran pertinentes, facultad que únicamente la parte actora ejercitó mediante escrito presentado en fecha [REDACTED], mismas pruebas que fueron admitidas en su totalidad mediante auto de fecha [REDACTED].

3. El día [REDACTED] tuvo verificativo la audiencia de ley, en la que habiéndose desahogado aquellas pruebas que requerían evento especial para su perfeccionamiento, en fecha [REDACTED] se celebró la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que no habiendo pruebas pendientes por desahogar, pasó al período de alegatos, alegando la parte actora de manera verbal lo que a su derecho convino, no así la parte demandada por no encontrarse presente y, finalmente, se citó a los contendientes para oír **Sentencia Definitiva**, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, dispone que "**...las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito...**"; asimismo que

"...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.

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso. En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que esta Juzgadora es competente para conocer del presente negocio, en atención a que nos encontramos ante el ejercicio de una acción real sobre un bien inmueble que se encuentra ubicado en esta ciudad, de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y 144, 145, 146 del Código de Procedimientos Civiles, y 1, 2 y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del estado de Baja California, y 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 vía procesal seleccionada por el enjuiciante fue la correcta, por tratarse de un juicio de prescripción dejando claro que al haberse opuesto la excepción respectiva será analizada con posterioridad.

La relación jurídico procesal quedó ciertamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano Jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y contestación a la demanda. Asimismo se colmaron plenamente las formalidades esenciales del procedimiento, en consecuencia, esta resolutoria se encuentra en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.

III. Consiguientemente, sujetándose esta Juzgadora 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 no 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, estima pertinente primeramente determinar si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida. 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 del año 2002, Página: 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 ADQUISITIVA.

A este respecto, es de advertirse que la juzgadora de primera instancia, como quien esto resuelve, **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 su procedencia.** Tal y como lo dispone la tesis de Jurisprudencia obligatoria número 6, sustentada por la otrora Tercera

Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 6 del Tomo IV del Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, que establece:

ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.

La improcedencia de la acción, por falta de uno de sus requisitos esenciales, puede ser estimada por la juzgadora, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción.

Sexta Época

Amparo civil directo 5587/51. Dean Eaton Mary y coag. 4 de febrero de 1953. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 1944/54. Lozano Salvador. 2 de agosto de 1954. Cinco votos.

Amparo directo 5150/54. Miguel Hernández Ramírez. 9 de febrero de 1956. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 5093/56. Ángela Carreón de Torres. 24 de junio de 1957. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 2753/60. Jaime Manuel Álvarez del Castillo. 3 de julio de 1961. Cinco votos

Constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión, los artículos 797, 1122, 1123, 1135, 1138, 1139, 1143, 1144 del Código Civil, los cuales en lo que interesan estatuyen respectivamente: Artículo 797: "**...Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión...**". Artículo 1122: "**...Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley...**". Artículo 1123: "**...La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva...**". Artículo 1138: "**...La posesión necesaria para prescribir debe ser I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública...**". Artículo 1139: "**...Los bienes se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente... III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública...**". Artículo 1143: "**...El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que**

aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad...". Artículo 1144: "...La sentencia ejecutoriada que declare precedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor...".

De lo expuesto en el presente considerando, 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 se funda, y B) Que haya disfrutado la posesión, en forma pacífica, continua, pública;** por los términos que exige el artículo 1139 del Código Civil, sin que la buena o mala fe sea una cualidad o requisito que debe reunir la posesión, dado que sólo constituyen condiciones que inciden únicamente para computar el termino en que se realiza la prescripción, tal y como se colige de los siguientes criterios Jurisprudenciales aplicables al caso concreto y que a la letra rezan:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REQUISITOS DE LA.

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión (artículo 806 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales). La posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario (artículo 1151 del mismo Código). Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción (artículo 826 del mismo ordenamiento). Conforme a estos preceptos, quien pretende adquirir por prescripción un inmueble, debe revelar el origen de su posesión y demostrar los hechos en que se funda el concepto de dueño, para que la juzgadora pueda resolver si está cumplido el requisito fundamental de la prescripción.

Amparo civil directo 2468/54. Castro Jiménez María del Pilar y coags. 25 de febrero de 1955. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Castro Estrada. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Quinta Época. Tomo CXXIII. Tesis: Página: 1165. Tesis Aislada.

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 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. Época: Octava Época. Número 78, Junio de 1994. Tesis: 3a./J. 18/94 Página: 30. Tesis de Jurisprudencia.

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Marzo de 1991

Página: 194

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA BUENA O MALA FE NO FORMAN PARTE DE LAS CUALIDADES DE LA POSESIÓN YA QUE SON CONDICIONES DE LA MISMA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

El artículo 1180 del Código Civil del Estado de Jalisco, establece las cualidades que debe tener la posesión a fin de que sea apta para prescribir, puesto que proviene: "La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; (esto es, no alude a la buena o a la mala fe como un requisito que deba tener la posesión a fin de que sea apta para prescribir); en cambio el artículo siguiente (el 1181) se refiere que los bienes inmuebles prescriben en cinco años cuando, además de ser en concepto de dueño, pacífica, continua y públicamente, la posesión es de buena fe, y en diez cuando es de mala fe. Una correcta interpretación de los artículos citados permite concluir que la buena o la mala fe no forman parte de las cualidades que debe reunir la posesión a fin de que sea apta para usucapir, sino que por ser útiles únicamente para aumentar o disminuir el tiempo que la ley señala como suficiente para lograr la prescripción, en realidad constituyen condiciones (no cualidades) de dicha posesión. Consiguientemente, se viola el principio de congruencia en que descansa toda sentencia si al pronunciarse ésta no se hace el estudio de la buena y de la mala fe del hecho posesorio, aunque los actores hayan manifestado que han sido poseedores de buena fe, porque estando satisfechas las cualidades de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública) debe analizarse, en vía de consecuencia, su duración.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 806/90. Antonio Zaragoza Romero. 15 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Figueroa Cacho. Secretario: Luis Rubén Baltazar Aceves.

V. En este orden de ideas, tomando como base lógica y jurídica, la premisa mayor constituida por los dispositivos legales y elementos normativos invocados en el considerando precedente, y vistas las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte actora **no acreditó los elementos constitutivos de su acción principal**, tal y como se evidencia a continuación.

Consecuentemente, se procede al estudio del elemento de la acción que la suscrita Juzgadora considera no quedó acreditado en autos ya que, aún quedando probados los demás, sería igualmente improcedente la acción intentada; siendo dicho elemento lo relativo a que la parte actora acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de dueño, debiendo revelar el origen de su posesión y demostrar el hecho en que se funda. Lo anterior con base en los razonamientos que a continuación se exponen:

Así pues, partiendo del supuesto que por *posesión* se entiende el acto o hecho jurídico que hace adquirir un derecho y que tronca con la causa, el documento en que consta ese hecho adquisitivo y el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima; y por *título* la causa generadora de la posesión, la parte activa procesal en su escrito inicial de demanda, visible a fojas 1 a 4 de autos, que a la letra dice: **"...Desde el día [REDACTED] los suscritos celebramos un contrato privado de CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS A TÍTULO GRATUITO con el Sr. [REDACTED], con lo que nos fueron transmitidos los derechos reales de la posesión que detentaba nuestro causahabiente a título de dueño. Asimismo manifiesto que en la fecha [REDACTED], nuestro causahabiente nos hizo entrega física a los suscritos del bien inmueble materia del presente juicio, y que desde la fecha antes referido siempre hemos estado en posesión del predio antes mencionado...II.- LA CAUSA GENERADORA de la posesión que ejercemos los articulantes sobre el predio identificado en el hecho uno.. lo fue de BUENA FE, toda vez que ambos celebramos contrato privado de Cesión de Derechos a Título Gratuito con el Sr. [REDACTED], respecto al bien inmueble en cuestión, motivo por el cual los suscritos en fecha [REDACTED]...";** Así como escrito aclaratorio visible a fojas 23 de autos, al narrar su causa de pedir, señala: **"...Que por medio del presente curso ...venimos a manifestar BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, que el último contrato que fue exhibido por los articulantes y que obra en autos, es el documento CORRECTO fundatorio de nuestra acción, ya que el contrato de cesión de derechos posesorios a título gratuito de fecha [REDACTED], se exhibió por error involuntario, ya que dicho instrumento legal ya no es válido, ya que con fecha**

posterior al [REDACTED], los suscritos junto con nuestro causahabiente acordamos en modificarlo y firmar uno nuevo dejando sin validez el referido contrato, siendo el válido el de fecha [REDACTED]...".

Así tenemos que la parte actora, manifiesta que obtuvo la posesión del inmueble litigioso de **buena fe** en fecha [REDACTED] [REDACTED] en virtud de estar poseyendo el mismo por más de cinco años ininterrumpidos; por lo tanto, debía probar en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles el hecho jurídico que invoca como causa generadora de su posesión, a efecto de que prosperara la acción intentada.

Ahora bien, el juicio en el que se ejerce la prescripción positiva, como cualquier otro, se integra con las pretensiones y defensas de las partes, lo que constituye el objeto del proceso o Litis que sirve como límite para cualquier sentencia de fondo que resuelva la controversia planteada, es decir, la resolución del conflicto debe sujetarse exclusivamente a lo planteado en la Litis y no puede decidir sobre cuestiones distintas a ésta, y en el caso en estudio la parte actora solicita se declare en sentencia definitiva que ha operado la usucapión en su favor, por el tiempo transcurrido y las condiciones de la posesión, respecto del inmueble identificado como: [REDACTED]

[REDACTED] de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, señalando en sus hechos que con fecha [REDACTED] [REDACTED] entró en posesión de dicho inmueble; argumentos que por sí solos resultan insuficientes para demostrar su causa generadora conforme al artículo 797 del Código Civil.

Lo anterior se estima así, toda vez que nuestros más altos Tribunales han determinado que, además de probar el tiempo por el que ininterrumpidamente ha poseído (cinco o diez años, según sea el caso), el actor debe demostrar siempre la causa generadora de la posesión, si es de buena fe se precisa acreditar el justo título o el hecho generador en que basa su pretensión, en tanto que si ésta la sustenta en la posesión por diez años en calidad de poseedor originario, de hecho y de mala fe, debe probar el hecho generador de la posesión a título de dueño, esto es, cualquier acto que

fundadamente considere bastante para transferir al poseedor el dominio sobre el bien de que se trate.

En el caso que nos ocupa, si bien el contrato de cesión de derechos es suficiente para establecer la existencia de un justo título en la acción cuando la acción relativa se apoye en la posesión de buena fe, tal como fue manifestado por la parte actora en su demanda, lo cierto es que resultaba necesario que justificara en forma fehaciente la causa generadora de la posesión, es decir, las circunstancias de modo, tiempo y lugar de la celebración de dicho acto jurídico que lo motivaron a la posesión que invoca, aunado a la calidad de la posesión que exige la ley, por más de cinco años; pues al no ser así, la suscrita se encuentra imposibilitada para determinar a partir de qué momento debe computarse el plazo para prescribir.

Por otro lado, no pasa desapercibido para quien esto resuelve que la parte actora, al ofrecer los medios probatorios para acreditar su posesión y su calidad en concepto de propietario, exhibió las probanzas que precisa en su escrito respectivo visible a fojas 15 a 17, consistente en un **Contrato de Compraventa** de posesión de fecha [REDACTED], celebrado por [REDACTED], como cedente y [REDACTED], como cesionario, respecto del inmueble materia del presente juicio, el cual se identifica como [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad con superficie de [REDACTED] metros cuadrados y las medidas y colindancias que ahí se especifican, siendo éste precisamente el inmueble que aquí se pretende usucapir.

Ahora bien, respecto a la prueba **Testimonial** ofrecida a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de fecha [REDACTED], tenemos que es de explorado derecho que, para que la prueba testimonial pueda merecer valor probatorio en el juicio civil, los testigos tienen no sólo que declarar sobre los hechos controvertidos con cierto grado de certeza y veracidad, entendiéndose por esto que sus declaraciones sean dignas de crédito por estar apegadas a la verdad de los hechos motivo de la prueba, sino que además sus respuestas deben ser uniformes y congruentes con las que en lo particular formulen, así como con las de los demás atestes, para así poder estimar que el

testigo es idóneo. Por tanto, si como en el caso en especie, en un testigo no concurren tanto los requisitos de veracidad y certeza como los de uniformidad y congruencia con los hechos litigiosos, debe concluirse que esa declaración no puede provocar en el ánimo de la suscrita Juzgadora certidumbre para conocer la verdad de los hechos y, por ello, no puede merecer eficacia probatoria como a continuación se advierte.

Se afirma lo anterior, pues la prueba idónea para acreditar que la parte actora comenzó a poseer el inmueble litigioso por medio de un contrato de cesión de derechos en la fecha que indica como causa de su posesión y que la misma fue con las características que la ley exige, así como acreditar el derecho mismo que le asiste lo es la Testimonial, medio de convicción que en el caso que nos ocupa, en nada le benefició a su oferente, pues las respuestas dadas al interrogatorio que se les formuló a los testigos no fueron congruentes con lo manifestado por la actora en los hechos de su demanda, pues en cuanto el testigo de nombre [REDACTED] al dar respuestas a las preguntas marcadas como SEXTA y SÉPTIMA, que a la letra dicen: **"...A LA SEXTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CÓMO Y EN QUÉ FECHA LOS PROMOVENTES ADQUIERIERON EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, EN CASO AFIRMATIVO POR QUÉ LO SABE..."**, contestó: *"...Que si sé y me consta que lo adquirieron el día [REDACTED], y lo sé porque estuve presente cuando lo adquirieron, fue un contrato privado de cesión de derechos a título oneroso celebrado con el señor [REDACTED]..."*; mientras que el testigo de nombre [REDACTED], contestó: *"...Que si sé y me consta que lo adquirieron el día [REDACTED], y lo sé porque estuve presente cuando lo adquirieron, fue un contrato privado de cesión de derechos a título oneroso celebrado con el señor [REDACTED]..."*; **"...A LA SÉPTIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE FECHA LOS PROMOVENTES ENTRARON A POSEER EL REFERIDO BIEN INMUEBLE..."**, en cuanto el testigo de nombre [REDACTED], manifestó: *"...Que si se y me consta que fue el [REDACTED]..."*, en cuanto al diverso testigo de nombre [REDACTED], manifestó: *"...Que si se y me consta que fue el [REDACTED]..."*. Advirtiéndose del

interrogatorio formulado que la fecha en que dio origen a la posesión de la parte actora respecto del inmueble controvertido, es diversa a lo estipulado en los hechos de su escrito aclaratorio que obra dentro de autos, transcrito en párrafos anteriores, pues en cuanto a la pregunta realizada en el interrogatorio así como las respuestas dadas por los testigos manifiestan que la actora entró a poseer el inmueble en fecha "[REDACTED]", resultando su atestado INEFICAZ para acreditar la causa generadora de la posesión por la parte actora; es por ello que no resulta dable otorgarles valor probatorio alguno, trayendo como consecuencia la improcedencia de la acción intentada en juicio. Resultando aplicable la siguiente tesis, cuyo rubro y texto a la letra dicen:

PRUEBA TESTIMONIAL. NEGATIVA A OTORGARLE EFICACIA PROBATORIA, NO SE FUNDAMENTA EN EL INCIDENTE DE TACHAS, SINO EN EL CONTENIDO DE LAS DECLARACIONES Y EN CUALQUIER CIRCUNSTANCIA QUE LES RESTE CREDIBILIDAD.

Es inexacto que la contraparte de la oferente deba necesariamente combatir las declaraciones de los testigos mediante el incidente de tachas, para que la juzgadora esté en aptitud legal, al valorarlas, de negarles valor probatorio, toda vez que los motivos que pueden afectar la credibilidad del testimonio, están contenidos, por una parte, en las contestaciones que el testigo dé a cada una de las preguntas que le formule el juez, después de la protesta de conducirse con verdad, en términos del artículo 363 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y, por otra, en la incongruencia existente entre lo expresado por la actora y el dicho de sus testigos.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
T.C.

Amparo directo 805/94. Martha Lilia Domínguez Avila. 3 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo XIII, Abril de 1994. Pág. 420. **Tesis Aislada.**

Así también, debe decirse que es de explorado derecho que, para que la prueba testimonial pueda merecer valor probatorio en el juicio civil, no debe estar contradicha por los hechos de la parte actora, por lo tanto, si como en el caso se señala en su escrito inicial de demanda que la fecha en que entró a poseer la parte actora fue el "[REDACTED]", mientras que del interrogatorio así como los testimonios otorgados por los testigos manifiestan que fue en fecha "[REDACTED]", debe concluirse que no puede provocar en el ánimo de quien resuelve certidumbre para conocer la verdad de los hechos y, por ello, dicha Testimonial no merecerá

eficacia probatoria, con fundamento en el artículo 413 del Código Procesal Civil.

Es por lo antes expuesto que en su oportunidad se deberá declarar la improcedencia de la acción de prescripción adquisitiva deducida por la parte actora [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] por los razonamientos lógicos y jurídicos expuestos en el cuerpo del presente fallo, dejándose a salvo sus derechos para que los haga valer en la forma que corresponda.

Sirve de base a lo anterior la ejecutoria que al rubro texto establece:

Octava Época
Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: VI, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990
Tesis: VI.1o. J/38
Página: 313

ACCIÓN. DEBE PROBARSE AUNQUE EL DEMANDADO NO DEMUESTRE SUS EXCEPCIONES.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 263 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, **el actor está obligado a probar los hechos constitutivos de su acción, por lo cual, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar y trae como consecuencia la absolución del demandado,** independientemente de que éste haya o no opuesto excepciones y defensas.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 454/87. José Reyes García y Agripina Medel de Reyes. 15 de enero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Gómez Mercado. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 59/89. Roberto Ortega Rodríguez en su carácter de albacea provisional de la Sucesión intestamentaria a bienes de María Encarnación Rodríguez Valiente. 15 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Martín Amador Ibarra.

Amparo directo 17/90. José Trinidad Montaña Ordóñez y Carmen Hernández Lara. 8 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo directo 110/90. Ignacio García Saucedo. 29 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo directo 199/90. María Valentina Cimbroy Cuaya. 17 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Gerardo Ramos Córdova. Secretaria: María Eva Lozada Carmona.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. En la Vía Ordinaria Civil intentada en el presente juicio, la parte actora [REDACTED] y [REDACTED] no acreditaron los hechos constitutivos de su acción, en razón de los argumentos lógicos-jurídicos vertidos en el cuerpo de la presente resolución; dejándose a salvo sus derechos para que los haga valer

en la forma que corresponda.

SEGUNDO. En consecuencia de lo anterior, se **ABSUELVE** a la parte demandada [REDACTED], [REDACTED] **también conocida como** [REDACTED] **y** [REDACTED] de las prestaciones reclamadas por la actora en su escrito de demanda.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente la **Jueza Cuarto de lo Civil, Licenciada MICHELLE CORONA NAVARRO**, ante su **Secretaria de Acuerdos Licenciada KARLA PRISCILA GONZÁLEZ ESTRADA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

MCN/mfaa

En el número **14880** del Boletín Judicial de fecha **29 de Octubre de 2024** se hizo la publicación de **SENTENCIA DEFINITIVA. CONSTE. SRIO.** _____