

Tijuana, Baja California, diez de abril de dos mil veintitrés.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **777/2022**, relativo al juicio ordinario civil promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y

R E S U L T A N D O

1. Por escritos presentados en fechas ocho de junio y siete de noviembre ambos del año dos mil veintidós, compareció en este **Juzgado** [REDACTED], demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED] [REDACTED], por la prescripción adquisitiva del bien identificado como lote 19 manzana 03 que cuenta con una superficie de 135 metros cuadrados inmersos dentro del terreno identificado como [REDACTED] [REDACTED], de esta ciudad, con una superficie de 19,307.89 metros cuadrados, con clave catastral [REDACTED] y con las medidas y colindancias que describe, así como la inscripción de la sentencia respectiva; manifestando como hechos los en él contenidos, que fundaron en los preceptos legales que estimaron aplicables y terminaron formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento a juicio de la demandada por conducto de su apoderado legal para que en el término de ley produjera su contestación, quien compareció mediante escrito presentado en fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veintidós, allanándose a la demanda instaurada, por lo que se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes

C O N S I D E R A N D O S

I. El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.- Por lo tanto, se procede al estudio de las actuaciones para determinar si el demandante cumple con esa carga procesal.

II. Conforme al numeral 1143 del Código Civil, el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por ese código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de los bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.- Por su parte los dispositivos 1138 y 1139 fracción III en relación con los diversos preceptos 814 a 817 del mismo Ordenamiento Legal, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de cinco años cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe.- De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, 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, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión.

Por su parte la Contradicción de tesis 175/2010, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, establece lo siguiente:

Instancia: Primera Sala.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Novena Época.
Tomo XXXIII, Mayo 2011.
Página 101.
Tesis de 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.

III. De lo expuesto en el párrafo precedente se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva de buena fe intentada son los siguientes: **a).**- Que el actor acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que se funda; y

b).- Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietaria y por un término mínimo de cinco años.

IV. El Juzgador de primera instancia debe estimar la improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales aún de oficio, como lo dispone la jurisprudencia sostenida por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en el Apéndice de 1995, sexta época, tomo IV, parte SCJN, página 6, cuyo rubro es "**ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA**"; en tal sentido también es aplicable la siguiente tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, que es de los datos, rubro y contenido siguiente:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación.
Octava Época.
Tomo VIII, Septiembre de 1991.
Página 89.
Tesis Aislada.

ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA. JURISPRUDENCIA APLICABLE SOLO EN PRIMERA INSTANCIA (LEGISLACION DEL ESTADO DE TLAXCALA). La jurisprudencia que aparece publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, página 11, cuyo rubro es: "ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA", que establece que la improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales puede ser estudiada aún de oficio, sólo es aplicable en la primera instancia, pero en la apelación no puede observarse ni por excepción, en tanto la materia de éste se limita a estudiar la sentencia natural a través de los agravios expuestos por el recurrente de acuerdo con el artículo 541 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tlaxcala y si en vía de agravios no se hizo valer tal cuestión la autoridad responsable no está facultada para decidirla.

V. Así las cosas, se ha emitido jurisprudencia en el sentido que **el demandante está obligada a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos los datos que revelen su existencia, tales como la fecha y el lugar exactos en que ocurrió, y 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; así mismo, la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 39/92, estableció que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario, y que 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, sino que también exige que se acredite el origen de la posesión, que puede constituir un hecho lícito o no; **por lo que no basta con revelar la causa generadora de la posesión sino que debe acreditarse.** Siendo aplicable al respecto las

jurisprudencias, que son del tenor siguiente:

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Octava Época.

Número 78, Junio de 1994.

Página 30.

Tesis de 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.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Novena Época.

Tomo I, Junio de 1995.

Página. 374.

Tesis de Jurisprudencia.

USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. 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 usucapion 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 usucapion ya que éste debe ser acreditado plenamente.

Por su parte el demandante afirma en su escrito inicial de demanda, lo siguiente: "Que la causa generadora de mi posesión la constituye el haber celebrado contrato de compraventa con la C. Reynalda González Rodríguez en fecha cuatro de junio de dos mil dieciséis (04 DE JUNIO DE 2016) frente a testigo tal y como lo acredito con la copia fotográfica del contrato de cesión de derechos mismo que se anexa a la presente para que obre como en derecho corresponda".

De tal manera, que se procede a examinar los autos, para determinar si la demandante acredita la **causa generadora de la posesión** en los términos de su demanda, teniendo que ofreció como medios de convicción los siguientes:

1. La documental consistente en el contrato de compraventa que es su causa generadora. Dicha probanza consistente en el contrato de fecha cuatro de junio del año dos mil dieciséis, que dice la parte actora celebró con la parte demandada y que es precisamente por medio del cual adquirió el inmueble materia del presente juicio, sin embargo, una vez

analizada dicha documental, **se puede apreciar a simple vista que la firma estampada al calce** del nombre del VENDEDOR [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la Sra. [REDACTED], **difiere totalmente de la firma que estampo la misma persona al dar contestación a la demanda** instaurada en su contra, (foja 24), mediante escrito presentado en fecha 25 de noviembre del año dos mil veintidós, incluso difiere a simple vista de la firma que aparece en la identificación emitida por el Instituto Nacional Electoral y que fue exhibida en autos, es por ello que cuando se observa a simple vista que existen notorias diferencias entre las firmas que calzan diversos documentos, resulta innecesaria la opinión técnica y especializada de un experto para arribar al convencimiento de que la firma cuestionada es falsa, debido a que la participación del perito, como auxiliar de la justicia, únicamente es imperante cuando el Juez, para entender y valorar correctamente la cuestión a dilucidar, requiere de conocimientos especializados sobre determinada ciencia o arte a fin de llevar a cabo una adecuada interpretación de sus causas, efectos, significado, relaciones, valoración, etcétera; lo cual no sucede cuando para determinar la falsedad de una firma basta con un simple análisis visual, debido a las burdas diferencias existentes entre las firmas. En suma, cuando las diferencias entre las firmas cuestionadas y la indubitada pueden advertirse mediante un mero análisis visual, el Juez puede determinar su falsedad sin necesidad de contar con la opinión técnica de un experto en la materia.

Situación que al concretarse en el presente juicio, pues a simple vista se observan que las tres firmas mencionadas líneas arriba resultan completamente discordantes, es por ello que se llega a la conclusión de que no fueron estampadas por la misma persona, careciendo el contrato exhibido de valor probatorio para acreditar que con el adquirió el inmueble y que fue precisamente lo que genero su posesión, por lo que no genera convicción en quien esto resuelve, para tener por acreditada la causa generadora de la posesión, esto es, el contrato de compraventa que señala el accionante en su demanda, y era precisamente al actor a quien correspondía acreditar de manera fehaciente, el elemento en estudio, lo que no acontece con la sola prueba en análisis. Lo anterior encuentra sustento en la siguiente tesis que se transcribe a continuación:

Décima Época

Materias(s): Común

Tesis: I.12o.C.12 K (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 57, Agosto de 2018, Tomo III, página 2848

Tipo: Aislada

FIRMAS NOTORIAMENTE DIFERENTES. SUPUESTO EN EL QUE EL JUEZ PUEDE DETERMINAR SU FALSEDAD SIN EL AUXILIO DE UN PERITO.

La participación del perito en el procedimiento judicial tiene como finalidad asesorar al juzgador en determinada materia que es ajena a su función preponderante, en relación con ciertos hechos que para su explicación requieren de los conocimientos especializados de aquél, a fin de que el Juez los entienda y pueda valorar correctamente. En ese sentido, cuando la cuestión consiste en determinar si existen notorias diferencias entre las firmas que calzan ciertos documentos y de la mera observación de éstos se advierte que dichos signos son claramente distintos, resulta innecesaria la opinión técnica y especializada de un experto para arribar al convencimiento de que la firma cuestionada es falsa, debido a que la participación del perito, como auxiliar de la justicia, únicamente es imperante cuando el Juez, para entender y valorar correctamente la cuestión a dilucidar, requiere de conocimientos especializados sobre determinada ciencia o arte a fin de llevar a cabo una adecuada interpretación de sus causas, efectos, significado, relaciones, valoración, etcétera; lo cual no sucede cuando para determinar la falsedad de una firma basta con un simple análisis visual, debido a las burdas diferencias existentes entre las firmas. En suma, cuando las diferencias entre las firmas cuestionadas y la indubitada pueden advertirse mediante un mero análisis visual, el Juez puede determinar su falsedad sin necesidad de contar con la opinión técnica de un experto en la materia.

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 341/2017. Jovita Miguel Núñez, su sucesión. 3 de mayo de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Gonzalo Arredondo Jiménez. Secretario: Luis Ángel Hernández Mejía.

Esta tesis se publicó el viernes 17 de agosto de 2018 a las 10:25 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

VI. En consecuencia, al no haber probado la demandante el primer elemento constitutivo de su acción de usucapión, se concluye que debe dictarse sentencia adversa a los intereses del accionante, y que decrete su improcedencia, absolviendo al reo de las prestaciones reclamadas, sin que exista necesidad de examinar el segundo de los elementos, puesto que de hacerlo el resultado sería el mismo, ante la no demostración del primero, no haciéndose especial condena a costas de conformidad con el numeral 141 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y con apoyo en los numerales 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1139 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 122, 144, 157, 256, 257, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía ordinaria civil, en que la parte actora no demostró el primer elemento constitutivo de su acción.

SEGUNDO. Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones que les fueron reclamadas en el presente juicio.

TERCERO. Con fundamento en el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace especial condenación en costas.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente el **Juez Primero de lo Civil provisional Licenciado Víctor Manuel Vázquez Durán**, ante su Secretario de Acuerdos con carácter interino **Licenciada Elsa María Ocegüera Karam**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I, III; 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV, XXX; 4 fracciones I, II; 11, 12 y 13 del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

VMVD/RRF