

SENTENCIA.- EN HERMOSILLO, SONORA, A DOS DE
FEBRERO DE DOS MIL DOCE.- - - - -

- - - VISTOS para resolver en definitiva los autos del Expediente
número relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**
(Declarativo de Propiedad por Prescripción Adquisitiva), que
promovió **ACTOR**, en contra de **DEMANDADO**, el
XX
XX
XX ; y, - - - - -

RESULTAN
D O:- - - - - - 1.- Que mediante escrito y anexos
recibidos el día ocho de octubre de dos mil siete, en la Oficialía
de Partes Común a los Juzgados Civiles, Familiares y Mercantiles
de este Distrito Judicial, y turnado a este Juzgado Segundo de
Primera Instancia de lo Civil para su conocimiento, **ACTOR**,
promovió en la vía Ordinaria Civil al acción Declarativa de
Propiedad, en contra de **DEMANDADO**, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XX
XX, y
XX
XX , por el cumplimiento de las siguientes
prestaciones: - - - - -

- - - I).- *Se declare mediante sentencia firme que ha operado la prescripción positiva en mi favor respecto del inmueble con superficie 225.00 metros cuadrados y mismo que se identifica en el certificado de gravamen expedido por el Instituto Catastral y Registral.* - - - - -
- - - II).- *Se declare, mediante sentencia firme, que el suscrito es legítimo propietario del bien inmueble arriba mencionado.* - - - - -

--- III.- Se ordene tanto al C. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX como al encargado del XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX , se sirva a realizar las
anotaciones Catastrales y Registrales necesarias, de tal suerte
que el suscrito aparezca como legítimo propietario del inmueble
de referencia.-----

----- IV.- Se ordene protocolizar la sentencia que se dicte en el
presente procedimiento, así como las constancias relativas del
mismo, ante el Notario Público que en su momento se designe, a
fin de que dicha sentencia sirva de título de propiedad en mi
favor respecto del inmueble de referencia, todo ello según lo
dispuesto por los Artículos 3478 del Código Civil del Estado y
664 fracción IV del Código Local de Procedimientos Civiles.-----

----- V.- Se ordene inscribir el testimonio
correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de
Comercio de esta Ciudad.----- VI.- Se condene al demandado
al pago de los gastos y costas del juicio."-----

--- Para lo cual se sustentó en las diversas consideraciones de
hecho y de derecho que estimó aplicables y conducentes al caso
concreto y anexó a la demanda las documentales consistentes en
certificado de inscripción con número de folio 784635, expedido
por el Registrador Titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios
Registrales.-----

--- 2.- Con fecha nueve de octubre de dos mil siete (f. 5-6), se
admitió a trámite la demanda, en el que además, se ordenó
emplazar a los demandados; y, ante el desconocimiento del
domicilio del demandado DEMANDADO, y a fin de no violar los
artículos 14 y 16 de la Constitución Federal, se ordenó girar
oficios a la Superintendencia zona Hermosillo de Comisión
Federal de Electricidad, Teléfonos de México, Comisión de Agua
de Hermosillo, Instituto Federal Electoral, Dirección de Catastro
Municipal, Agencia Fiscal del Estado y Dirección de Seguridad
Pública Municipal, para el efecto de que informaran a este

Juzgado si tenían registrado algún domicilio de DEMANDADO, y en caso de ser afirmativa su respuesta lo proporcionarían a este tribunal, dando cumplimiento a su vez dichas autoridades; por lo que una vez rendidos los informes solicitados, no se encontró con el paradero del referido demandado; en tal virtud, por auto de veinticuatro de enero de dos mil ocho (f. 26), se ordenó emplazar a dicho demandado, mediante publicaciones de edictos en el periódico El Imparcial, Boletín Oficial del Estado y estrados de este Juzgado, por tres veces consecutivas; lo cual se llevó a cabo, en los estrados, según constancias levantadas por el Actuario Notificador adscrito a este Juzgado, los días treinta y treinta y uno de enero, así como uno de febrero del dos mil ocho (f. 27-32); en el Boletín Oficial con fechas veintiuno, veinticinco y veintiocho de febrero de dos mil ocho, bajo boletines números 15, 16 y 17 (f.34); y en el periódico El Imparcial, los días cinco, seis y siete de febrero del mismo año (f. 37-39); mientras que al XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX , y el XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX , fueron emplazados por diligencias de veintitrés de abril de dos mil ocho (f. 41-47 y 48-55).- - - - -

--

- - - **3.-** Mediante auto de doce de mayo de dos mil ocho (f. 57), se les acusó la correspondiente rebeldía al demandado DEMANDADO, mientras que por auto de quince de mayo del mismo año (f. 59), se les acusó la correspondiente rebeldía a los

diversos demandados XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX por no haber dado contestación a la demanda
entablada en su contra, dentro del término concedido para ello,
no obstante de haber sido debidamente emplazados y
apercibidos para tal efecto, teniéndoseles por perdido su derecho
para hacerlo valer con posterioridad; auto éste último en el que
además, se ordenó abrir una dilación probatoria por el término de
quince días; actuación que se dejó sin efecto legal, por auto de
dieciséis de diciembre de dos mil ocho (f. 65-66), en lo relativo al
término probatorio, y se ordenó abrir una dilación probatoria por el
término de TREINTA DIAS, levantándose por el secretario de
acuerdos el computo respectivo.-----

----- **4.-** Dentro del periodo probatorio, únicamente
la parte actora ofreció pruebas de su parte, las que estimó
pertinentes, cuyo resultado obra en el cuaderno de pruebas
correspondiente.----- **5.-** Por auto de veintitrés de

noviembre de dos mil once (f. 68), se pusieron los autos a
disposición de las partes, para efecto de que formularan los
alegatos respectivos, sin que ninguna de las partes hiciera uso de
ese derecho.----- **6.** A petición de

parte interesada, por auto de diez de enero de dos mil doce
(f.72), se citó a las partes del presente juicio para oír sentencia
definitiva; misma que se procede a dictar bajo las siguientes: ---

-----CONSIDERACIONES.-----

- - - - I.- Este Tribunal ha sido competente para conocer y resolver de la presente controversia, en los términos de los numerales 91, 92, 93, 94, 99, 104, 107 y 109 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, en relación con el diverso 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Estatal, en virtud de que el inmueble controvertido se ubica en esta Ciudad.- - - - II.- La Vía Ordinaria Civil ejercitada en especie por la actora es la correcta en términos de los artículos 487 y 663 del precitado Código Adjetivo Civil Local.- - - -

- - - - - III.- Tanto la parte actora como la demandada, se encuentran legitimadas en el proceso y en la causa; en el proceso las partes se legitimaron en términos del artículo 55 fracción I del precitado Código Adjetivo Civil Sonorense, por tratarse de personas físicas, mayores de edad, en ejercicio pleno de sus prerrogativas civiles sin que se haya alegado ni demostrado lo contrario.- - - - - En la causa los contendientes se legitimaron en términos de los artículos 12 y 64 del reiterado Código Adjetivo Civil Local, porque del escrito de demanda y de los documentos base de la acción, exhibidos por el accionante como fundatorios de sus pretensiones, se deduce que la demanda se intentó por quien aparece con derecho a ello y en contra de quien debió ser intentada, ello sin que se prejuzgue sobre la procedencia o no de la acción ejercitada, lo que en todo caso será materia de análisis en apartados subsiguientes.- - - - -

----- IV.- La relación Jurídica Procesal, quedó debidamente integrada al emplazarse a Juicio a los demandados, tal y como se desprende de las diligencias de emplazamiento de fecha veintitrés de abril de dos mil ocho (f. 41-47 y 48-55), así como el emplazamiento por edictos publicado en los estrados, según constancias levantadas por el Actuario Notificador adscrito a este Juzgado, los días treinta y treinta y uno de enero, así como uno de febrero del dos mil ocho (f. 27-32); en el Boletín Oficial con fechas veintiuno, veinticinco y veintiocho de febrero de dos mil ocho, bajo boletines números 15, 16 y 17 (f.34); y en el periódico El Imparcial, los días cinco, seis y siete de febrero del mismo año (f. 37-39), emplazamientos en cuyos actos formales se cumplieron todos y cada uno de los requisitos que exige el artículo 171 de la Citada Codificación Procesal; no obstante de ello, los reos no comparecieron a juicio a dar contestación a la demanda incoada en su contra, motivo por el cual se siguió el juicio en su rebeldía. - - - - V.- En el presente juicio los contendientes gozaron de la misma igualdad probatoria que les confieren los artículos 260 al 265 del código procesal civil sonoreense, pues una vez abierta la dilación probatoria estuvieron en aptitud de ofrecer aquellos medios de convicción que estimaron idóneos para probar sus respectivas pretensiones, haciendo uso de ese derecho únicamente la parte actora.-----

- - - **VI.-** La litis quedó fincada de acuerdo al artículo 250 del reiterado Código Adjetivo, con el escrito de demanda y con los autos de doce de mayo de dos mil ocho (f. 57), y quince de mayo del mismo año (f. 59), en virtud de los cuales se les acusó la rebeldía a los demandados DEMANDADO, ENCARGADO DEL XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX , y XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX , respectivamente, por no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra.-----

- - - **VII.-** En el presente juicio, se tiene que el accionante ejercitó en la vía Ordinaria Civil la Acción de Prescripción Adquisitiva en contra de DEMANDADO, ENCARGADO DEL XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX domiciliado en esta Ciudad, y XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a fin de que se le declare por este Tribunal que por virtud de la PRESCRIPCIÓN POSITIVA, se ha convertido en el legítimo propietario del bien inmueble consistente en predio urbano XXXXXXXX XX XX, con superficie de 225.00 metros cuadrados, tomando como punto de partida la esquina noroeste de dicho solar se miden hacia el este 10.00 metros. de ahí se midieron hacia el sur 22.50 metros, a este punto hacia el oeste 10.00 metros, y por último se midieron hacia el Norte hasta encontrar el punto de partida 22.50 metros, quedando de esta manera cerrado el perímetro, el cual se encuentra ubicado en XXXXXXXX XX XX, XXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXX Y XXXXXX XXXXXXXXXXXXX, XX XX XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXde esta Ciudad.-----

- - - **VIII.** Ahora bien, en el presente caso, no se advierten que existan, ni que fueron opuestas las excepciones de litispendencia, caducidad de la instancia o de la acción, o cosa Juzgada, por lo que, satisfechos todos y cada uno de los presupuestos procesales requeridos por la ley para que el presente juicio tuviera existencia jurídica y validez formal, se abordara el fondo del debate, por lo que, este tribunal procederá al análisis oficioso de los elementos constitutivos de la acción declarativa ejercitada, por así exigirse en la Jurisprudencia de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de la Justicia de la Nación, visible a página 9, del Tomo IV, del apéndice al Semanario Judicial de la Federación, correspondiente a los años 1917-2000, que dice :- - -

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

- - - Por lo tanto, a fin de determinar si se actualiza o no el derecho subjetivo invocado por el actor, éste debió probar los elementos constitutivos de la acción ejercitada, según se infiere de las hipótesis legales que regulan la acción declarativa de propiedad ejercitada y que son las siguientes:-----

- - - - - El artículo 960 del Código Civil Sonorense

establece que: - - -

- - - *“El poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre cosa corporal para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, puede ser consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación de hecho. En el primer caso se es poseedor de derecho; en el segundo, se es poseedor de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 963. Pero aun este tipo de posesión es garantizado por la ley en los casos expresos que consigna, en cuanto puede llegar a constituir un derecho o convalidar jurídicamente el hecho. Las situaciones de posesión de hecho son reguladas por el derecho, en cuanto: o bien, las promueve, garantiza y les da convalidación jurídica; o bien, las sanciona, exige responsabilidades a quién las realiza y aun las somete a la acción punitiva del Estado, según hayan sido sus circunstancias constitutivas”*.- - - - -

- - - El artículo 976 del mismo código sustantivo prevé que: - - - - -

- - - *“Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer. También lo 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”*. - - - - -

- - - El artículo 979 del precitado código sustantivo señala: - - - - -

- - - *“Los poseedores originarios tienen los derechos siguientes: I.- Adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva”*. - - - - -

- - - El diverso numeral 998 del mismo código señala que: - - - - -

- - - *“Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”*.

- - - El artículo 1307 del citado código civil establece que: - - - - -

- - - *“Se llama prescripción positiva la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fije la ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción”*.- - - - -

- - - Por último, el artículo 1323 fracciones I y III del repetido código prevé que:-----

- - - *“Los bienes inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren: “I.- En cinco años cuando se poseen en concepto de dueño.....con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;..... III.- En diez años cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario..... y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta”.*-----

- - - De la interpretación de los ordinales transcritos, se obtienen los elementos que la actora debió probar, en términos del artículo 260 del Código Procesal Civil Sonorense, para la procedencia de la acción se Prescripción Positiva, siendo éstos los siguientes: - -

- - - a).- **La causa generadora de la posesión que afirmó tener;**
- - - b) **Que la posesión de que goza el promovente sea con el carácter de dueño y por el término que señala la ley (cinco años si es de buena fe y diez años si es de mala fe), además de tener las características de pacífica, continua, pública y cierta.**-----

- - - - Analizadas las constancias del juicio, se concluye que el **primer** elemento constitutivo de la acción ejercitada, relativo a que el actor sea poseedor del inmueble cuya adquisición por prescripción solicitó y que dicha posesión sea susceptible de generar propiedad, se tiene que se encuentra acreditado en autos, tal y como lo afirmó el accionante ACTOR, en el escrito inicial de demanda, específicamente en el punto tres de hechos, referente a que la causa generadora de la posesión fue la cesión que le hiciera el demandado DEMANDADO, respecto del bien inmueble materia de la presente controversia; que desde el veinte

de marzo de mil novecientos ochenta y siete entró a poseer a título de dueño el inmueble de que se trata, y que desde que entró a poseer el mismo, ha ejecutado actos que demuestran el dominio sobre el mismo, y que dicha posesión la ha ejercido en forma pacífica, toda vez que cuando inició su posesión jamás ejerció violencia sobre cosas o personas, además de que la posesión que ha ostentado sobre el referido inmueble ha sido en forma ininterrumpida, en virtud de que jamás ha sido perturbado en la misma; que también ha sido en forma pública, es decir, frente a cualquier persona que pudiera resultar interesado en dicha posesión, y que también su posesión ha sido cierta por existir elementos materiales que así lo demuestran.-----

--- Ahora bien para demostrar lo antes expuesto, la parte actora ofreció la prueba testimonial a cargo de XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, cuyo verificativo tuvo el día quince de noviembre de dos mil once (f.34-36 del cuaderno de pruebas de la parte actora), en la cual los testigos fueron claros y contestes en el sentido de que conocían al promovente, así como el inmueble materia del presente juicio, ubicado en XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXX XX y XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX de esta Ciudad; que el actor posee dicho bien desde hace más de quince años, en virtud de que lo adquirió "compró"

de DEMANDADO, ya que éste último le cedió los derechos posesorios del referido inmueble; que el promovente le ha hecho mejoras al inmueble, ya que la remodeló, le arregló la sala, el porche, hizo un tejaban y que desde que lo adquirió lo ha hecho a título de dueño, de forma pacífica, pública, cierta; fundando las testigos la razón de su dicho, la primera en que conoce desde hace mucho tiempo al promovente, ya que vive enseguida de su casa; mientras que la segunda testigo, fundó la razón de su dicho en que se ha dado cuenta de los hechos, además en la interrogante marcada con el numero 3, manifestó ser vecina del promovente; por su parte, el tercer testigo, fundó la razón de su dicho en que ha estado en el inmueble varias veces y le consta que el promovente nunca ha tenido problemas con los vecinos; probanza a la cual se le otorga valor probatorio en términos del artículo 328 del Código Procesal Civil Sonorense, en tanto que no hay datos que revelen parcialidad en su dicho que se advierte uniforme, y declararon a ciencia cierta porque dijeron que conocían a la actora y tenían conocimiento directo respecto de la situación del bien raíz; además de ser la testimonial, la prueba idónea para acreditar la posesión .-----

- - - - Lo anterior encuentra sustento en la Jurisprudencia del Tribunal Colegiado de Vigésimo Circuito, visible a página 333 del tomo V del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice: -----

--- "PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION.- *La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.*-----

--- También se cita como orientadora del arbitrio judicial la jurisprudencia del Sexto Tribunal Colegido en materia Civil del Primer Circuito visible a página 43 de tomo 83 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que dice:-----

--- "POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA.- *La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.*-----

--- Lo anterior además, se encuentra corroborado con la prueba confesional ofrecida por la actora a cargo del demandado DEMANDADO, cuyo verificativo tuvo lugar el día diez de agosto de dos mil once (f. 25-26 del cuaderno de pruebas de la actora), en la que se tuvo por confeso al referido demandado de las posiciones calificadas de legales y procedentes, teniéndose por ende, admitidos entre otros hechos, que conocía al promovente, así como el inmueble ubicado en calle XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX , XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXX y XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX de esta Ciudad, con superficie de 225.00 metros cuadrados, que dicho inmueble forma una sola superficie de 225.00 metros cuadrados; que le cedió a ACTOR, los derechos de posesión y propiedad del referido inmueble,

entregándole la posesión material y física del mismo al actor en el mes de marzo de mil novecientos ochenta y siete; que ACTOR ha poseído el referido inmueble a título de dueño, en forma pacífica, pública y continua.-----

----- Dicha probanza mereció eficacia probatoria en términos del artículo 321 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, por no encontrarse contradicha por otras pruebas fehacientes que obren en autos.-----

----- Asentado lo anterior, es pertinente la aclaración respecto a que los tribunales federales han sostenido que es requisito indispensable para la procedencia de la prescripción que se acredite la causa generadora de la misma, ya que esta únicamente es procedente cuando la posesión se ha adquirido y disfrutado en concepto de dueño o de propietario.-----

----- Lo que es acorde con la Jurisprudencia por contradicción de tesis número 125/2010, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 101, del tomo XXXIII, Mayo de 2011, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice:-----

----- “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.”-----

--- También resultó aplicable la tesis de la Tercera Sala, visible a página 637, cuarta parte, del Semanario Judicial de la Federación, visible a página 637, que dice:-----

- - - **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.-** La exigencia del Código Civil para el Distrito Federal y las Legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción, comprende no solo los casos de buena fe, sino también el caso de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor, el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aún cuando carezca de un título legítimo frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa de la que origina la posesión derivada”.-----

--- Así como la Tesis de la Tercera Sala, visible a página 2222, volumen 5, Segunda Parte, del Semanario Judicial de la

Federación, que dice:-----

- - - **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESION.-** El actor en un juicio de prescripción positiva, debe de revelar la causa de su posesión, aún en el caso de poseer de mala fe, porque es necesario que el juzgador conozca el hecho generador de la misma para poder determinar la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción”.-----

- - - Así pues, las probanzas anteriormente valoradas, fueron suficientes para tener por acreditado que la accionante entró a poseer el precitado inmueble en calidad de propietario, en virtud de la cesión de derechos que le hiciera el demandado XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, y por consiguiente, se acreditó el primer elemento de la acción.-----

- - - En cuanto al **segundo** elemento constitutivo de la acción ejercitada, consistentes en que la posesión sea de manera pacífica, continua, pública y cierta y que la posesión se tenga por más de cinco años si es de buena fe y por mas de diez años si es de mala fe, también se encuentran acreditados en el proceso, con la prueba testimonial a cargo de XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX y XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, cuyo verificativo tuvo el día quince de noviembre de dos mil once (f.34-36 del cuaderno de pruebas de la parte actora), en la cual los testigos fueron claras y contestes

en el sentido de que conocen al promovente, así como el inmueble materia del presente juicio, ubicado en XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXX y XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX de esta Ciudad; que el actor posee dicho bien desde aproximadamente quince años, en virtud de que la adquirió "compró" de DEMANDADO, ya que éste último le cedió los derechos posesorios del referido inmueble; que el promovente le ha hecho mejoras al inmueble, ya que la remodeló, le arregló la sala, el porche, hizo un tejaban y que desde que lo adquirió lo ha hecho a título de dueño, de forma pacífica, pública, cierta; declarantes que fundaron debidamente la razón de su dicho como quedó asentado en párrafos anteriores; prueba, que como ya se mencionó al analizar el primero de los elementos base de la acción se le otorgó valor probatorio pleno en términos del artículo 328 del Código Adjetivo Civil Sonorense.-----

----- A continuación, se cita como orientadora del arbitrio judicial la jurisprudencia del Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible a página 43, del Apéndice de noviembre de 1994 a la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que dice:-----

----- **"POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA.-** La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto

de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble."-----

- - - Con los anteriores medios de convicción, se demostró que la actora rebasó en exceso el término a que se refiere la fracción I del artículo 1323 del Código Civil Sonorense, para adquirir la propiedad por prescripción, puesto que del testimonio antes analizado se advierte que la actora a la fecha de presentación del escrito inicial de demanda, tenía poseyendo más de veinte años, el inmueble de que se trata.-----

- - - Ahora bien, para que no haya lugar a dudas, respecto a que la posesión que ostenta el actor, respecto del bien inmueble referido con antelación, sea conforme a los requisitos de ley, se pasa a razonar: primero, al analizarse el primer elemento de la acción, se acreditó que la posesión que ostenta el actor, es en calidad de dueño, ya que la causa generadora de su posesión, deriva de una cesión que le hiciera el demandado respecto de los derechos del inmueble de que se trata, además de que ésta ha sido cierta, y de buena fe, toda vez que el artículo 997 del Código Civil Sonorense, define como posesión cierta, la que se tiene por título que no da lugar a dudas respecto del concepto originario; y en los artículos 976 y 977 del mismo Código, se reconoce como poseedor de buena fe "(...) *el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer.*", y en el presente caso, quedó debidamente acreditado el justo título, o

sea la causa generadora de la posesión (cesión), de ahí que dicha posesión sea originaria y de buena fe.-----

- - - Por otra parte, el Código Civil para el Estado, exige como requisito para que se genere la prescripción positiva, que la posesión sea pública, la cual conforme al artículo 996 del precitado código sustantivo es “(...) *la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla(...)*”, tal requisito quedó acreditado en autos con el desahogó de la prueba testimonial ya referida y valorada, en la cual los testigos declararon conocer la posesión que tiene el actor sobre el inmueble del cual pretendió se le declare propietario, por ello, si dichos testigos, conocen y conocían sobre la posesión que ostenta el actor, es dable concluir que, así como la conocen dichas atestes, puede ser conocida por cualquier otra persona, de ahí que se determine que la posesión que el actor pretende usucapir por el transcurso del tiempo, si cumple con tal requisito legal.----- También la legislación Civil Sonorense, prevé como requisitos para que se genere la prescripción positiva, que la posesión sea pacífica y continúa, y de acuerdo al artículo 994 de la legislación en comento, la primera es “(...) *la que se adquiere sin violencia(...)*”, y la segunda de acuerdo al artículo 995 de dicha legislación es “(...) *la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, ...y, se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos*

posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la ley.”, y en el caso concreto de autos no se advierte que existan datos que hagan presumir que se haya empleado la violencia, si quedó demostrado, tal como se analizó en párrafos precedentes, la causa generadora de la posesión, que ésta haya sido en concepto de dueño, pacífica, cierta, de buena fe y pública, así como continúa; pues, se insiste, no existe dato que indique lo contrario.-

- - - En las apuntadas circunstancias, se concluye que la parte actora ha reunido y cumplido con las hipótesis normativas de los artículos 1322, 1323 fracción I y 1327 del Código Procesal Civil Local, ya que a la fecha de presentación de la demanda tenía más de veinte años poseyendo de buena fe, en concepto de dueña, de manera pacífica, continua, cierta y pública el inmueble respecto del cual solicita se le declare propietario, por lo consiguiente, se tienen por demostrado el segundo elemento de la acción intentada.- - - - - En consecuencia, y toda vez que ha quedado debidamente acreditado que el inmueble materia del presente juicio se encuentra poseyéndolo el actor desde hace más de veinte años a la fecha de presentación de la demanda, en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, de acuerdo a lo previsto por los artículos 1322 y 1323 del Código Civil Sonorense, es de concluirse que habiéndose acreditado todos y cada uno de los elementos de la Acción de Prescripción Adquisitiva ejercitada en la especie, por

ACTOR, en tal virtud, se reconoce que éste es el propietario del inmueble consistente en predio urbano XXXXX XX XX, con superficie de 225.00 metros cuadrados, tomando como punto de partida la esquina noroeste de dicho solar se miden hacia el este 10.00 metros, de ahí se midieron hacia el sur 22.50 metros, a este punto hacia el oeste 10.00 metros, y por último se midieron hacia el norte hasta encontrar el punto de partida 22.50 metros, quedando de esta manera cerrado el perímetro, el cual se encuentra ubicado en XXXXXXXX XX XX, XXXXXX XXXXXXXX XXXXX Y XXXXXX XXXXXXXXXXXXX, XX XX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXde esta Ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo número XX,XXXX, volumen XX, de la Sección XXXXXXXX, con fecha de XXXXX de XXXX de XXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXX.-----

----- En este contexto, se declara que ACTOR, es propietario del bien inmueble antes descrito, toda vez que ha operado en su favor la figura jurídica de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, y por lo tanto, esta resolución deberá tomarse como Título de Propiedad, el cual deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, decretándose asimismo la cancelación de la inscripción Registral número XX,XXXX, volumen XXX, de la Sección XXXXXX, con fecha XXXXXXXXXXXX de XXXXXX de mil XXXXXXXXXXX XXXXXXXX y XXXX, a nombre de DEMANDADO.----- IX.- Por actualizarse los supuestos previstos en el artículo 81 Fracción I, del Código de

Procedimientos Civiles del Estado, ya que del proceso no se advierte que haya existido temeridad o mala fe de las partes, aunado a que a los demandados se les acusó la correspondiente rebeldía, no se hace especial condenación en Gastos y Costas, por lo que cada parte deberá reportar lo que por tales conceptos hubiere erogado.----- X.- Toda vez que el emplazamiento del presente juicio, al diverso demandado XXXXXXXX XXXXX XXXXXX, se hizo por edictos; en consecuencia, se ordena notificar a dicho demandado de la presente sentencia mediante edictos en los que se publiquen los puntos resolutiveos de la misma por una sola vez, en el Boletín Oficial del Estado así como en el Periódico El Imparcial de esta Ciudad, en el entendido de que la referida demandada cuenta con el término de sesenta días a partir de la publicación para inconformarse con la presente sentencia.-----

- - - POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y FUNDADO Y CON APOYO ADEMÁS EN LOS ARTÍCULOS 335, 336, 337, 338 Y 340, Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL SONORENSE, EL SUSCRITO JUEZ RESUELVE EL PRESENTE JUICIO BAJO LOS SIGUIENTES:- - -

-----**PUNTOS RESOLUTIVOS**:------

- - - - **PRIMERO.**- Este Juzgado fue competente para conocer y resolver del presente juicio.-----

- - - - **SEGUNDO.**- La vía elegida por la parte actora para la tramitación del presente negocio resulto ser la correcta y

precedente.-----

- - - **TERCERO.**- La parte actora ACTOR, acreditó los extremos de la acción ejercitada de Prescripción Adquisitiva en contra de DEMANDADO, quien fue Juzgado en contumacia.-----

- - - - **CUARTO.**- En consecuencia, se declara a ACTOR, legítima propietario del inmueble consistente en predio urbano XXXXXXXX XX XX, con superficie de 225.00 metros cuadrados, tomando como punto de partida la esquina noroeste de dicho solar se miden hacia el este 10.00 metros, de ahí se midieron hacia el sur 22.50 metros, a este punto hacia el oeste 10.00 metros, y por último se midieron hacia el norte hasta encontrar el punto de partida 22.50 metros, quedando de esta manera cerrado el perímetro, el cual se encuentra ubicado en XXXXXXXX XX XX, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX Y XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, XX XX XXXXXXXX XXXXXXXX de esta Ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo número XX,XXXX, volumen XX, de la Sección XXXXXXXX, con fecha diecinueve de mayo de mil novecientos cuarenta y ocho. - - -

- - - **QUINTO.**- La presente declaración se tendrá como Título de Propiedad, la que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, previa la cancelación de la inscripción Registral número XX,XXX, volumen XX, de la Sección XXXXXXXX, con fecha XXXXXXXXXXXX de XXXXX de mil XXXXXXXX XXXXXXXX y XXXXX, a nombre de DEMANDADO. - - -

- - - **SEXTO.**- Por actualizarse los supuestos previstos en el

artículo 81 Fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al advertirse que ninguna de las partes actuó con temeridad o mala fe, aunado a que la parte demandada le fue acusada la correspondiente rebeldía por no haber contestado la demanda incoada en su contra, por lo que cada parte deberá reportar lo que por tales conceptos hubiere erogado.-----

- - - - **SÉPTIMO.**- Toda vez que el emplazamiento del presente juicio, al diverso demandado XXXXXX XXXXXX XXXXXX, se hizo por edictos; en consecuencia, se ordena notificar a dicha demandado de la presente sentencia mediante edictos en los que se publiquen los puntos resolutiveos de la misma por una sola vez, en el Boletín Oficial del Estado así como en el Periódico El Imparcial de esta Ciudad, en el entendido de que la referida demandada cuenta con el término de sesenta días a partir de la publicación para inconformarse con la presente sentencia.-----

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- ASI LO RESOLVIÓ Y FIRMA EL **C. LICENCIADO MIGUEL ANGEL MEDINA MONTES**, JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL, POR ANTE EL **C. LICENCIADO RUBEN ALONSO MANCILLAS VERDUGO**, SECRETARIO SEGUNDO DE ACUERDOS CON QUIEN ACTUA Y DA FE.- DOY FE.-

LISTA.- En tres de febrero de dos mil doce.- CONSTE.-