

SENTENCIA DEFINITIVA.- EN AGUA PRIETA, SONORA, A VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL QUINCE. -----

- - - **VISTOS** para resolver los autos originales del expediente número **xxx**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL (DECLARATIVO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA)**, promovido por **EL ACTOR** en contra de los **DEMANDADO**, a través de su representante legal y del **C. ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE ESTA CIUDAD** y;- -----

----- RESULTANDOS -----

- - - 1.- Mediante escrito presentado ante este Juzgado con fecha nueve de julio de dos mil catorce (ff. 1-7), compareció el actor, promoviendo en la Vía Ordinaria Civil, Juicio Declarativo de Propiedad por Prescripción Adquisitiva, en contra de los demandados, a través de su representante legal y del C. ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE ESTA CIUDAD, a fin de que se decrete que ha operado la prescripción adquisitiva a su favor, respecto del bien inmueble consistente en LA FRACCIÓN SUR DEL LOTE NO. 8 (OCHO), MANZANA 68 (SESENTA Y OCHO) “E”, DEL FUNDO LEGAL DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 352.00 METROS CUADRADOS (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS), ACTUALMENTE BALDÍO, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE, EN 21.20 METROS (VEINTIUNO PUNTO VEINTE METROS) CON FRACCIÓN NORTE DEL MISMO LOTE; AL SUR, EN IGUAL MEDIDA CON CALLE 5 (CINCO); AL ESTE, EN 16.60 METROS (DIECISÉIS PUNTO SESENTA METROS) CON AVENIDA ANAHUAC; Y AL OESTE, EN LA MISMA EXTENSIÓN CON LOTE 7 (SIETE); DICHO INMUEBLE SE UBICA EN CALLE 5 (CINCO), AVENIDA ANAHUAC, NO. 80 (OCHENTA), EN ESTA POBLACIÓN.- CON CLAVE CATASTRAL 02-045-004; haciendo valer para ello la serie de manifestaciones fácticas y legales que estimó aplicables al caso; exhibiendo para demostrar sus aseveraciones, las documentales consistentes en copia certificada de designación de albacea en el expediente número 207/91, relativo al juicio Sucesorio Intestamentario, tramitado en este mismo Juzgado; certificado de gravámenes/libertad de gravámenes número ICR-653919, de

fecha cinco de junio de dos mil catorce, expedido por el C. Registrador Titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora; certificado del valor catastral de fecha diecinueve de junio de dos mil catorce, expedido por Tesorería Municipal de esta ciudad; levantamiento físico de fecha dieciocho de junio de dos mil catorce, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de esta ciudad; copia simple de manifestación de traslación de dominio de predio urbano de fecha siete de febrero de mil novecientos setenta, expedida por la Agencia Fiscal del Estado; copia simple de croquis con clave de manzana 02-045, expedido por ICRESON; título número 2754, de fecha trece de marzo de mil novecientos sesenta y tres, expedido por el H. Ayuntamiento de esta ciudad; copia certificada de recibo de compra de terreno baldío de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y seis, notificación número 0579, de fecha veintidós de enero de dos mil ocho, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de esta ciudad; y cuatro recibos oficiales números 09-137170, -2460-, 13-179920 y 14-195654, expedidos por el H. Ayuntamiento de esta ciudad. - - - - -

- - - 2.- Por auto de fecha catorce de julio de dos mil catorce (ff. 8 y 9), se admitió la demanda en la vía y forma propuesta; se ordenó emplazar a los demandados a través de su representante legal y del C. ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE ESTA CIUDAD, quienes fueron emplazados mediante diligencias practicadas los días siete y doce de agosto de dos mil catorce (ff. 14 y 17).- - - - -

- - - 3.- Mediante autos de fechas veintisiete de agosto y primero de septiembre de dos mil catorce (ff. 19 y 21), se acusó la correspondiente rebeldía a los demandados a través de su representante legal y del C. ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE ESTA CIUDAD, por no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, dentro del término concedido para ello, por lo que se les tuvo por perdido su derecho para hacerlo valer con posterioridad; asimismo, se ordenó abrir juicio a prueba, por el término de treinta días, asentándose el cómputo respectivo.- - - - -

- - - 4.- Dentro del período probatorio del sumario que nos ocupa, la parte actora ofreció como pruebas de su parte además de las documentales anexas a

su escrito inicial de demanda, la testimonial a cargo de los testigos; la inspección judicial a cargo de la C. ACTUARIA EJECUTORA ADSCRITA A ESTE H. JUZGADO; la instrumental de actuaciones; la presuncional en su triple aspecto lógico, legal y humano, en todo lo que le favorezcan; y la confesional y declaración, de esta última se desistió en veinticinco de noviembre de dos mil catorce; mientras que ninguno de los demandados ofreció probanza alguna. -----

- - - 5.- Posteriormente, por auto de fecha primero de diciembre de dos mil catorce (f. 25), se pusieron los autos a disposición de las partes por el término de seis días comunes para que exhibieran sus respectivos alegatos, derecho que sólo la parte actora hizo valer (f. 33). -----

- - - 6.- Por auto de fecha cinco de enero de dos mil quince (f. 35), a petición de la parte actora, se citó el presente asunto para oír sentencia misma que hoy se dicta, bajo los siguientes:-----

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

- - - I.- Este Juzgado es competente para conocer y decidir de la presente causa civil, de acuerdo con los artículos 91, 92, 93, 104, 107 y 109 del Código de Procedimientos Civiles para nuestro Estado, en relación con el diverso 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial para el Estado de Sonora.-----

- - - II.- La Vía Ordinaria Civil escogida por la actora es la correcta e idónea de conformidad con lo previsto por los artículos 487 y 663 del Código Procesal Civil Sonorense. -----

- - - III.- La relación jurídica procesal quedó debidamente integrada al emplazarse a juicio a los demandados, cumpliéndose en las diligencias relativas, con todos y cada uno de los requisitos que exige el artículo 171 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora. -----

- - - IV.- Tanto la actora como los demandados quedaron debidamente legitimados en el proceso y en la causa; en el proceso, el actor en términos del artículo 55, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, al comparecer al presente juicio personalmente y en pleno uso de sus derechos civiles; y en la causa, en términos de los artículos 12 y 64 del reiterado Código Adjetivo Civil Local, ya que la actora bajo los argumentos aludidos en su escrito de demanda, 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.-----

- - - V.- La litis en el juicio que nos ocupa, se fincó de acuerdo al artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, con el escrito inicial de demanda y con los autos de fechas veintisiete de agosto y primero de septiembre de dos mil catorce (ff. 19 y 21), mediante los cuales se acusó la rebeldía a los demandados da través de su representante legal y del C. ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE ESTA CIUDAD, por no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra.-----

- - - Así, se tiene que el accionante promovió en Vía Ordinaria Civil, Juicio Declarativo de Propiedad por Prescripción Positiva, solicitando la prescripción adquisitiva a su favor, respecto del bien inmueble descrito en el primer resultando de esta resolución; para cuyo fin señaló en el escrito inicial de demanda en específico en los hechos marcados con los números 3, 4, 5 y 6 en los cuales expresa: 3.- *“Que como lo demuestro con la diversa documental que exhibo, consistente en un recibo de compra venta fechado el día 3 de enero de 1996, el suscrito adquirí de parte del señor, ante la presencia de testigos, en la cantidad de \$25,000.00 Pesos M.N., la fracción Sur mencionada, misma que había adquirido dicha persona de manera verbal de parte de los señores.- Que en esa misma fecha me fue entregada por el señor la posesión material y jurídica de dicho bien raíz, la cual ha sido desde aquel entonces de manera pública, pacífica, cierta, continua, de buena fe y desde luego en concepto de propietario, tal y como lo acreditaré con los medios de convicción que aportaré en el momento procesal oportuno; siendo el origen de dicha posesión o justo título el referido documento; de igual manera, en esa misma fecha el vendedor me entregó el título de propiedad del citado bien raíz, el cual estoy exhibiendo, tal y como lo indico en la primera parte del hecho número uno.- 4.- Que desde que entré a poseer el mencionado inmueble, que lo fue como antes lo señalé, el día 3 de enero de 1996, he realizado sobre el mismo múltiples mejoras y composturas, pues lo primero que hice fue derrumbar una vieja edificación que se encontraba en ese lugar en muy mal estado, casi en ruinas, lo cual constituía un inminente peligro para las personas que pasaban por ese sitio; posteriormente construí la barda*

perimetral de material de ladrillo y muros de cemento, la cual tiene una altura aproximada de dos metros, instalándole una puerta de acceso construida de herrería para el lado de la avenida Anahuac; asimismo planté diversos árboles frutales y de ornato, a los cuales riego constantemente, manteniendo limpia el área de dicho terreno; contratando trabajadores para que lleven a cabo dichas labores, tal y como lo acreditaré en el momento procesal oportuno.- De la misma manera, desde que adquirí el mencionado terreno, he pagado los impuestos prediales, los cuales se encuentran a nombre de los antiguos dueños; también cubrí el costo del pavimento que pusieron tanto por la avenida Anahuac, como por la calle 5; eventos que compruebo con los documentos que exhibo, en donde se incluye el permiso de construcción de la barda, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de esta ciudad.- 5.- Que en ese contexto, la posesión que tengo sobre el citado inmueble desde hace mas de dieciocho años, consistente en la fracción Sur del lote No. 8, manzana 68 “E”, del fundo legal de esta ciudad, con superficie de 352.00 metros cuadrados, actualmente baldío, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 21.20 metros con fracción Norte del mismo lote; al Sur, en igual medida con calle 5; al Este, en 16.60 metros con avenida Anahuac; y al Oeste, en la misma extensión con lote 7; con clave catastral número 02-045-004; dicho inmueble se ubica en calle 5 avenida Anahuac No. 80, en esta población; ha sido con ánimo y carácter de dueño, es decir, en concepto de propietario, de manera pacífica, cierta, pública, continua y de buena fe, siendo el origen de dicha posesión o justo título el contrato de compra venta que celebré en esta ciudad el día 3 de enero de 1996, con el señor, ante la presencia de testigos, fecha en la que me entregó físicamente el referido inmueble, tal y como lo justificaré en su oportunidad.- 6.- Que en tales condiciones y con el objeto de legalizar dicho inmueble a mi favor y convalidar el acto jurídico mencionado en la parte final del apartado que antecede, ya que desde que estoy poseyendo el referido inmueble me he considerado como dueño del mismo, sin que exista persona distinta al suscrito que en un momento dado me alegue acudiendo ante ese órgano jurisdiccional promoviendo juicio Declarativo de Propiedad Contradictorio en contra de la Sucesión Intestamentaria a bienes de los señores, quienes aparecen como propietarios de la referida fracción de

terreno en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, con el fin de que se me declare propietario del citado inmueble por **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, en virtud de que en la especie se cumplen con las exigencias que establece el Código Civil para Sonora, para que proceda la **USUCAPION** y como consecuencia de ello, se ordene la cancelación de la inscripción que existe a nombre de las citadas personas en la referida dependencia; en la inteligencia que dicha sucesión se encuentra representada, a quien ese H. Juzgado la designó como albacea judicial.”.-----

- - - En atención a los hechos narrados por el actor en su escrito inicial de demanda, es preciso establecer que el artículo 1322 del Código Civil Sonorense, señala: “*La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública, y V.- Cierta*”.-----

- - - Ahora bien, resulta conveniente hacer notar que el artículo 1306 del Código Civil Sonorense, establece lo siguiente: “*Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de las obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.*”; el diverso numeral 1307 del mismo Ordenamiento Legal, previene: “*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...*”; de igual manera, el precepto legal 1323 del cuerpo de leyes antes referido, establece: “*Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta...*”.-----

- - - De lo anterior, para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva ejercida por el actor, ésta debe demostrar, acorde a lo dispuesto por el artículo 260 del Código Procesal Civil Sonorense, los siguientes elementos:-----

- - - **A).- Que es poseedor del inmueble cuya adquisición por prescripción**

solicita; -----

- - - *B).- Que su posesión es con ánimo de propietario, de manera pacífica, continua, pública y cierta;* y -----

- - - *C).- Que la posesión la tuvo por más de cinco años si fue de buena fe, y por más de diez años si fue de mala fe.* -----

- - - Por lo que respecta al primero de los elementos constitutivos de la acción intentada, relativo a que la parte actora sea poseedora del inmueble cuya adquisición por prescripción solicita y que dicha posesión sea susceptible de generar propiedad, se advierte que el mismo se encuentra acreditado en autos, tal y como lo afirma la parte actora, en su escrito inicial de demanda, específicamente en los números 3, 4, 5 y 6 de los hechos, referente a que la causa generadora de su posesión se debe a que desde el día tres de enero de mil novecientos noventa y seis, adquirió de parte del señor, ante la presencia de testigos, en la cantidad de \$25,000.00 Pesos M.N. la fracción Sur mencionada y que en esa misma fecha entró a poseer en forma personal y material el inmueble anteriormente descrito, siendo el origen de su posesión la situación de hecho descrita en párrafos anteriores mediante la cual entró en posesión del referido inmueble cuya prescripción adquisitiva solicita, consistente en LA FRACCIÓN SUR DEL LOTE NO. 8 (OCHO), MANZANA 68 (SESENTA Y OCHO) “E”, DEL FUNDO LEGAL DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 352.00 METROS CUADRADOS (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS), ACTUALMENTE BALDÍO, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE, EN 21.20 METROS (VEINTIUNO PUNTO VEINTE METROS) CON FRACCIÓN NORTE DEL MISMO LOTE; AL SUR, EN IGUAL MEDIDA CON CALLE 5 (CINCO); AL ESTE, EN 16.60 METROS (DIECISÉIS PUNTO SESENTA METROS) CON AVENIDA ANAHUAC; Y AL OESTE, EN LA MISMA EXTENSIÓN CON LOTE 7 (SIETE); DICHO INMUEBLE SE UBICA EN CALLE 5 (CINCO), AVENIDA ANAHUAC, NO. 80 (OCHENTA), EN ESTA POBLACIÓN.- CON CLAVE CATASTRAL 02-045-004; lo cual quedó debidamente acreditado en el proceso esto es con los testimonios de los señores, tal y como se desprende de la diligencia de fecha veinticuatro de octubre de dos mil catorce (ff. 25-28 del cuadernillo de pruebas de la parte

actora), al manifestar los testigos que sí conocen al actor; la primera, desde hace más de dieciocho años y el motivo de conocerlo es porque era su vecino; el segundo, desde hace más de treinta años y el motivo de conocerlo es por su papá, porque trabajó con él; y el tercero, desde hace más de quince años y el motivo de conocerlo es por el Seguro Social y además él le herraba los caballos para las cabalgatas; que sí conocen el inmueble urbano consistente en la fracción Sur del lote No. 8, manzana 68 "E", del fundo legal de esta ciudad, ubicado en calle 5 avenida Anáhuac No. 80, esquina en esta población; que sí saben las medidas del citado inmueble, mide aproximadamente dieciocho por veinte, como trescientos cincuenta metros; que el referido inmueble se encuentra baldío; que el legítimo propietario y poseedor del mencionado inmueble es el actor; que la parte actora tiene la posesión del citado inmueble desde el año mil novecientos noventa y seis; que el accionante le compró dicho inmueble; la primera y el segundo, a un señor; y el tercero, a un señor; que pagó el promovente por la compra del referido lote baldío veinticinco mil pesos ; que la posesión que ha tenido el actor sobre el citado terreno sí ha sido pública, es decir que a varias personas les consta que es el dueño de este terreno ubicado en calle 5, avenida Anáhuac, número 80, de esta ciudad; la primera además, todos los vecinos saben que es de él porque lo ven ahí; el segundo y el tercero, ha sido pública, todos los saben que es de él porque lo ven ahí; y el tercero; que la posesión que ha tenido el accionante sobre el citado lote de terreno ha sido pacífica, es decir nunca ha tenido problemas con nadie; la primera además, no ha habido problemas; el segundo y el tercero, ha sido pacífica no ha tenido problemas con nadie; que la posesión que el promovente ha tenido sobre el mencionado inmueble ha sido cierta, es decir es indiscutible e incuestionable que es poseedor y propietario del lote baldío en calle 5, avenida Anáhuac, esquina número 80, de esta ciudad, ha tenido la posesión de manera cierta; que la posesión que ha tenido el actor sobre el referido inmueble ha sido de buena fe, es decir si él entró a poseer el mencionado lote sin hacer daños a terceros; la primera además, lo ha tenido de buena fe; el segundo y el tercero, lo ha tenido de buena fe, lo compró bien; que la posesión que ha tenido el accionante sobre dicho inmueble ha sido de manera continua, es decir si siempre ha estado allí en el inmueble de referencia; la primera y el segundo además, siempre está al pendiente; y el

tercero, siempre está al pendiente e inclusive él le ayuda a limpiar y regar este terreno; que la posesión que ha tenido el actor sobre el inmueble en mención ha sido en concepto de propietario, es decir como dueño del citado inmueble; la primera, el segundo y el tercero además, siempre lo ha tenido en concepto de propietario; que el actor sí ha realizado mejoras en el citado lote baldío durante el tiempo que tiene de poseerlo; la primera además, lo bardeo y ha sembrado matas ahí; el segundo, lo bardeo y ha sembrado árboles ahí, puso un portón para que este cercado bien; y el tercero, ha hecho mejoras, lo bardeo y ha sembrado árboles moras, granadas y álamos ahí y puso un portón para que este cercado bien; que él sí ha pagado los impuestos prediales y de pavimento; el segundo y el tercero además, que tiene sus recibos y los han visto; que no conocen a los señores de nombre, y que ellos no son los dueños del lote de terreno ubicado en calle 5, avenida Anáhuac, número 80, de esta ciudad; la primera además, que ni los ha oído mentar; el segundo y el tercero, no tienen idea y no los conocen; fundando además, adecuadamente su dicho en tanto la primera de los testigos manifestó que le consta lo declarado porque conoce al actor de hace años, siempre ha visto al doctor ahí limpiando su terreno y poniendo matitas, siempre echan la platicada y enseguida de este terreno vive su suegra; y el segundo, porque conoce al actor desde hace años, él y su papá le ayudaron hacer la barda y siempre ha visto al doctor ahí limpiando su terreno y poniendo árboles; y el tercero, porque conoce al promovente de hace años, porque él le arregló los caballos, frecuentemente mira al doctor y siempre ha visto al doctor ahí limpiando su terreno y poniendo árboles; en consecuencia de todo lo anterior, se le concede a dicha probanza, valor probatorio pleno en términos de los artículos 318 y 328 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, a virtud de que los atestes fueron uniformes en sus declaraciones, respondieron a ciencia cierta por conocer los hechos, observándose su imparcialidad y fundando la razón de su dicho. - - - - -

- - - Aunado a lo anterior, dicho medio de prueba que se robustece con la inspección judicial desahogada el veinte de octubre de dos mil catorce, de la que se desprende la presunción lógica y humana en el sentido de que el hoy actor entró a poseer y se encuentra en posesión del inmueble puesto en litigio; probanzas a las cuales se les otorga valor probatorio conforme lo dispuesto por

el artículo 326 y 330, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora. -----

- - - De igual manera, se cuenta en el sumario, con la confesión ficta a cargo de la representante legal de los demandados, la que se decretó en el desahogo de la prueba confesional a su cargo; dado que como se desprende de la misma, en veinticinco de noviembre de dos mil catorce, se le declaró confesa de todas y cada una de las posiciones que se calificaron de legales y procedentes, al no comparecer sin justa causa a la misma; encontrándose contenidos dentro de las posiciones marcadas con los números que van del 2 al 19, precisamente los hechos relativos a que el actor es poseedor del bien inmueble antes señalado y cuya prescripción positiva solicita, desde el día tres de enero de mil novecientos noventa y seis, de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y con ánimo de dueño, así como las mejoras que le ha realizado al mencionado predio.-----

- - - Confesión a la cual se le confiere valor probatorio en términos del artículo 321 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, habida cuenta que además de que no se encuentra contradicha con otras pruebas que obren en el proceso, aparece por el contrario, adminiculada con la prueba testimonial a que se hizo referencia en párrafos que anteceden. -----

- - - Probanzas las anteriores que se adminiculan además con las documentales consistentes en copia certificada de designación de albacea en el expediente número 207/91, relativo al juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de tramitado en este mismo Juzgado; certificado de gravámenes/libertad de gravámenes número ICR-653919, de fecha cinco de junio de dos mil catorce, expedido por el C. Registrador Titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora; certificado del valor catastral de fecha diecinueve de junio de dos mil catorce, expedido por Tesorería Municipal de esta ciudad; levantamiento físico de fecha dieciocho de junio de dos mil catorce, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de esta ciudad; copia simple de manifestación de traslación de dominio de predio urbano de fecha siete de febrero de mil novecientos setenta, expedida por la Agencia Fiscal del Estado; copia simple de croquis con clave de manzana 02-045, expedido por ICRESON; título número 2754, de fecha trece de marzo de mil novecientos

sesenta y tres, expedido por el H. Ayuntamiento de esta ciudad; copia certificada de recibo de compra de terreno baldío de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y seis; notificación número 0579, de fecha veintidós de enero de dos mil ocho, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de esta ciudad; y cuatro recibos oficiales números 09-137170, -2460-, 13-179920 y 14-195654, expedidos por el H. Ayuntamiento de esta ciudad; a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 318, 323, 324 y 325 del Código Adjetivo Civil Local, por no haber sido objetos de impugnación, y mucho menos quedar demostrada su inexistencia o falsedad. -----

- - - Asentado lo anterior; es pertinente la aclaración respecto a que en el caso que nos ocupa, es requisito para la procedencia de la prescripción que se acredite la causa generadora de la misma y no así el justo título, ya que esta únicamente es procedente cuando la posesión se ha adquirido y disfrutado en concepto de dueño o de propietario, de conformidad a lo señalado por la Tesis Jurisprudencial J/68, Novena Época, visible a página 996 del Semanario Judicial de la Federación, mayo 2009; y por la Tesis Jurisprudencial 1ª./J. 125/2010. Novena Época, visible a página 101 del Semanario Judicial de la Federación, mayo de 2011, cuyos rubros y textos dicen: -----

- - - ***PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA QUE OPERE DICHA ACCIÓN, SÓLO SE REQUIERE ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN Y QUE ÉSTA SE EJERCIÓ EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE PROVENGA O NO DE UN JUSTO TÍTULO PARA TRASLADAR EL DOMINIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).*** -----

- - - *De conformidad con los artículos 1322, fracción I y 1323, fracciones III y IV, del Código Civil para el Estado de Sonora, para que opere la prescripción positiva se requiere demostrar la causa generadora de la posesión, y que ésta se ejerció en concepto de propietario; empero resulta inexacto que esa causa generadora exigida por la citada legislación, se refiera exclusivamente a un título apto para trasladar el dominio, tomando en cuenta que ese requisito, al que se aludía como "justo título" en el Código Civil Federal de 1884 fue suprimido en la legislación civil mexicana. Así el Código Civil para el Estado de Sonora, en su invocado artículo 1322, fracción I, sustituyó aquel requisito, por el de "concepto de propietario", que implica el ánimo o intención y*

ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de justo título. No puede entenderse de otra manera, lo dispuesto por el mencionado artículo 1323, fracciones III y IV, que contempla la posesión de mala fe, como apta para prescribir, pues en ella puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir. -----

--- 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.-----

--- En cuanto al segundo y tercer elemento constitutivos de la acción ejercitada, consistentes en que la posesión sea con ánimo de dueño, 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 más de diez años si es de mala fe, también se encuentran acreditados en el proceso; esto es, con los testimonios de los señores (ff. 25-28 del cuadernillo de pruebas de la parte actora); de ahí que este resolutor, concluye que la posesión fue desde hace diecinueve años, a partir del día tres de enero de mil novecientos noventa y seis, como lo manifestó el actor en su escrito inicial de demanda; aunado al hecho, de que dicho medio de prueba se robustece con la presunción lógica y humana en el sentido de que el hoy actor entró a poseer y se encuentran en posesión desde hace diecinueve años, a partir del día tres de enero de mil novecientos noventa y seis, del inmueble puesto en litigio, en concepto de dueño, de manera cierta, continua, pública y de buena fe; pues así fue comprobado por los testigos ofrecidos; en consecuencia, en la especie se encuentran acreditados el segundo y tercer elementos de la acción intentada, en el sentido de que el hoy actor, entró y se encuentra en posesión de dicho inmueble desde hace diecinueve años, a partir del día tres de enero de mil novecientos noventa y seis, que dicha posesión la tiene en concepto de dueño, y de manera cierta, pacífica, continua, pública, y de buena fe; pues el origen de su posesión, se debe a que desde el día tres de enero de mil novecientos noventa y seis, adquirió de parte del señor ante la presencia de testigos, en la cantidad de \$25,000.00 Pesos M.N. la fracción sur mencionada y que en esa misma fecha entró a poseer en forma personal y material el inmueble anteriormente descrito. - - - - -

- - - Ahora bien, resulta conveniente hacer notar que el artículo 1306 del Código Civil Sonorense, establece lo siguiente: “Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de las obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”; el diverso numeral 1307 del mismo Ordenamiento Legal, previene: “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...”; de igual manera, el precepto legal 1323 del cuerpo de leyes antes referido, establece: “Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados; III.- En cinco años, cuando se

poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública...”. -----

- - - En consecuencia, y toda vez que ha quedado debidamente acreditado que el inmueble materia del presente juicio, se encuentra poseyéndolo el promovente desde hace diecinueve años, desde el día tres de enero de mil novecientos noventa y seis, en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, de acuerdo a lo previsto por los artículos 1306 y 1323 del Código Civil Sonorense, es de concluirse que habiéndose acreditado todos y cada uno de los elementos de la acción Declarativa de Propiedad y de Prescripción Adquisitiva ejercitada en la especie por la parte actora, en tal virtud, se reconoce que es propietario del inmueble consistente en LA FRACCIÓN SUR DEL LOTE NO. 8 (OCHO), MANZANA 68 (SESENTA Y OCHO) “E”, DEL FUNDO LEGAL DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 352.00 METROS CUADRADOS (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS), ACTUALMENTE BALDÍO, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE, EN 21.20 METROS (VEINTIUNO PUNTO VEINTE METROS) CON FRACCIÓN NORTE DEL MISMO LOTE; AL SUR, EN IGUAL MEDIDA CON CALLE 5 (CINCO); AL ESTE, EN 16.60 METROS (DIECISÉIS PUNTO SESENTA METROS) CON AVENIDA ANAHUAC; Y AL OESTE, EN LA MISMA EXTENSIÓN CON LOTE 7 (SIETE); DICHO INMUEBLE SE UBICA EN CALLE 5 (CINCO), AVENIDA ANAHUAC, NO. 80 (OCHENTA), EN ESTA POBLACIÓN.- CON CLAVE CATASTRAL 02-045-004; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo número 3683, volumen XXV, de la sección I, de fecha seis de mayo de mil novecientos ochenta. -----

- - - En tal consideración, se declara que quedó consumada en cuatro de enero de dos mil uno, toda vez, que el actor entró a poseer el inmueble materia de litigio, en tres de enero de mil novecientos noventa y seis, dándose así la prescripción positiva a favor de aquél, y por ende se declara que es propietario del bien inmueble antes descrito, toda vez que ha operado en su favor la figura jurídica de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, en consecuencia, deberá tomarse esta resolución como Título de Propiedad, el cual deberá ser inscrito

en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Agua Prieta Sonora, una vez que sean protocolizadas las presentes constancias ante el Notario Público que designe el promovente en su oportunidad, decretándose asimismo, la cancelación respectiva de la inscripción anotada bajo número 3683, volumen 25, de la sección Primera, de fecha seis de mayo de mil novecientos ochenta, para ello deberá girarse atento oficio al C. Encargado del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que se lleve a cabo la cancelación antes aludida. - - - - -

- - - VI.- Por actualizarse los supuestos previstos en el artículo 81 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, ya que del proceso no se advierte que haya existido temeridad o mala fe de las partes, no se hace especial condenación en Gastos y Costas, por lo que cada parte deberá reportar lo que por tales conceptos hubiere erogado. - - - - -

- - - POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y FUNDADO Y CON APOYO ADEMÁS EN LOS ARTÍCULOS 335, 336, 337, 338 Y 340, Y RELATIVOS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE SONORA, SE RESUELVE EL PRESENTE JUICIO, BAJO LOS SIGUIENTES:- - - - -

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

- - - **PRIMERO:** Este Juzgador ha sido competente para conocer y resolver el presente procedimiento, y la vía elegida por el promovente fue la correcta.- - -

- - - **SEGUNDO:** La parte actora, justificó los extremos de la acción intentada para la procedencia del juicio **DECLARATIVO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**; en consecuencia. - - - - -

- - - **TERCERO:** Por haber quedado consumada desde el día cuatro de enero de dos mil uno en favor de la parte actora, la figura de prescripción adquisitiva, se le declara propietario, del bien inmueble consistente en **LA FRACCIÓN SUR DEL LOTE NO. 8 (OCHO), MANZANA 68 (SESENTA Y OCHO) "E", DEL FUNDO LEGAL DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 352.00 METROS CUADRADOS (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS), ACTUALMENTE BALDÍO, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE, EN 21.20 METROS (VEINTIUNO PUNTO VEINTE METROS) CON FRACCIÓN**

NORTE DEL MISMO LOTE; AL SUR, EN IGUAL MEDIDA CON CALLE 5 (CINCO); AL ESTE, EN 16.60 METROS (DIECISÉIS PUNTO SESENTA METROS) CON AVENIDA ANAHUAC; Y AL OESTE, EN LA MISMA EXTENSIÓN CON LOTE 7 (SIETE); DICHO INMUEBLE SE UBICA EN CALLE 5 (CINCO), AVENIDA ANAHUAC, NO. 80 (OCHENTA), EN ESTA POBLACIÓN.- CON CLAVE CATASTRAL 02-045-004; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo número 3683, volumen 25, de la sección Primera, de fecha seis de mayo de mil novecientos ochenta, . - - - -

- - - CUARTO: Procédase a la protocolización de las constancias del Juicio, para lo cual deberán remitirse las presentes actuaciones a la Notaría Pública que designe el promovente, y una vez que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Distrito Judicial de Agua Prieta, Sonora, previa la cancelación respectiva de la **inscripción número 3683, volumen 25, de la sección Primera, de fecha seis de mayo de mil novecientos ochenta,** le sirva de título de propiedad al actor. - - - - -

- - - QUINTO: Por actualizarse los supuestos previstos en el artículo 81 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, al advertirse que ninguna de las partes actuó con temeridad o mala fe, no se hace especial condenación en Gastos y Costas, por lo que cada parte deberá reportar lo que por tales conceptos hubiere erogado. - - - - -

- - - NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMÓ EL C. LIC. NOÉ RAFAEL SALDIVAR CASTRO, JUEZ PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, POR ANTE EL C. LIC. RODIRGO DURÓN RIVAS, SECRETARIO SEGUNDO DE ACUERDOS, QUIEN AUTORIZA Y DA FE. DOY FE.-

EN LISTA.- En 28 de Enero de 2015, se publicó en lista de acuerdos.
CONSTE.-