

**SENTENCIA DEFINITIVA.- EN CIUDAD OBREGÓN,
SONORA, A CINCO DE JUNIO DE DOS MIL DIECINUEVE.**

Vistos para resolver en definitiva los autos originales del expediente número +++++++, relativos al juicio +++++++, promovido por +++++++ en contra del +++++++ y +++++++, así como al ++++++;

RESULTANDO

1.- Por escrito y anexos recibidos en éste Juzgado el tres de febrero de dos mil seis, compareció +++++++, demandando en la Vía +++++++, en contra del +++++++ y +++++++, así como al +++++++ de quienes reclama las siguientes prestaciones:

“De los señores +++++++ Y +++++++, reclamamos lo siguiente:

“A) Se decrete que la suscrita he adquirido la propiedad del bien inmueble consistente en casa habitación ubicada en el lote numero +++++++ de la manzana numero +++++++, de la Unidad Habitacional +++++++, de esta Ciudad Obregón, Sonora, con superficie de +++++++ metros cuadrados, y el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en +++++++ metros, con calle +++++++, Sur, en +++++++ metros con lote +++++++, al Este, en +++++++ metros con lote +++++++, al Oeste en +++++++ metros con lote +++++++, misma propiedad que se encuentra inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad bajo el numero +++++++, de la sección Instrumentos Privados, Volumen +++++++, de fecha 18 de abril de 1989, mismo inmueble que aparece inscrito en favor de los demandados +++++++ Y +++++++, esto derivado de la posesión, publica, pacífica, de buena fe y con animo de dueño que he ejercido la suscrita sobre el inmueble de referencia.

+++++++ RECLAMO LO SIGUIENTE:

B) La cancelación de la inscripción numero +++++++, de la sección Instrumentos Privados, volumen +++++++, de fecha 18 de abril de 1989.

C) La inscripción del protocolo de la sentencia definitiva recaída en el presente juicio, en donde se haga constar que la suscrita soy legal y legítima propietaria derivado al presente juicio declarativo de propiedad del bien inmueble precisada en la prestación identificada

con el inciso A), esto en virtud de haber operado en mi favor la prescripción adquisitiva.

D) Para el caso de una infundada oposición a las prestaciones reclamadas en la presente demanda solicito se sirva condenar al pago de gastos y costas que se pudiesen originar con motivo del presente juicio.”

Funda su demanda en una relación de hechos y preceptos de derecho que estimó aplicables al presente juicio.

2.- Por auto dictado el diez de febrero del dos mil seis¹, se radicó la demanda, ordenándose emplazar al demandado ++++++++; lo que se cumplió por diligencia practicada el seis de abril del dos mil seis².

3.- Mediante auto dictado el veintisiete de abril de dos mil seis³, se le acusó la correspondiente rebeldía al demandado ++++++++ y se le tuvo por perdido el derecho para hacerlo valer con posterioridad, por no haber dado contestación a la demanda interpuesta en su contra.

4.- Asimismo, en auto dictado el veinticinco de mayo del dos mil seis⁴, con el estado procesal de los autos, se ordenó complementar el auto de radicación, ordenándose emplazar al diverso demandado ++++++++; lo que se cumplió por diligencia practicada el quince de junio del dos mil seis⁵.

5.- Así también, por acuerdo pronunciado el siete de julio de dos mil seis⁶, se le acusó la correspondiente rebeldía al diverso demandado ++++++++ y se le tuvo por perdido el derecho para hacerlo valer con posterioridad, por no haber dado contestación a la demanda interpuesta en su contra.

6.- Por cuestión de congruencia el veintiuno de marzo del dos mil dieciocho⁷, con el estado procesal de los autos, se ordenó complementar el auto de radicación, ordenándose emplazar a la diversa demandada ++++++++; lo que se cumplió por diligencia

¹ “Foja 4”

² “Foja 8”

³ “Foja 12”

⁴ “Foja 14”

⁵ “Foja 15”

⁶ “Foja 20”

⁷ “Foja 44”

practicada el diecinueve de junio del dos mil dieciocho⁸, y por auto dictado el ocho de agosto de dos mil dieciocho⁹, se le acusó la correspondiente rebeldía a la demandada ++++++++ y se le tuvo por perdido el derecho para hacerlo valer con posterioridad, por no haber dado contestación a la demanda interpuesta en su contra.

7.- Bajo esa óptica el veintidós de agosto de dos mil dieciocho¹⁰, se fijó la litis y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de treinta días, levantándose el computo correspondiente, periodo en el que solamente la parte actora ofreció medios de convicción.

8.- Además, por auto del dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho¹¹, se pusieron los autos a disposición de las partes por el término de seis días comunes para que formularan alegatos, fase procesal en la que únicamente la parte actora formuló alegatos por escrito recibido el veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho¹².

9.- Por su parte, mediante auto dictado el veintiuno de enero del dos mil diecinueve¹³, se citó el presente juicio para oír sentencia definitiva, sin embargo, el ocho de febrero del dos mil diecinueve¹⁴, se dejó sin efecto la citación para sentencia definitiva en el presente juicio, ordenándose el desahogo de la prueba inspección judicial con la finalidad de estar en aptitud legal de pronunciar un fallo real en su justa diligencia, es decir, una sentencia conforme a derecho sin coartar derechos a las partes.

10.- Por último, una vez desahogado el medio de convicción ordenado en autos (inspección judicial), por auto dictado el dieciséis de mayo del dos mil diecinueve¹⁵, se citó para oír sentencia definitiva el presente juicio, la cual se dicta bajo los siguientes:

⁸ "Foja 49"

⁹ "foja 56"

¹⁰ "Foja 58"

¹¹ "Foja 60"

¹² "Foja 61"

¹³ "Foja 85"

¹⁴ "Foja 86"

¹⁵ "Foja 119"

CONSIDERANDO

I.- COMPETENCIA.-

Éste juzgado es competente para conocer y decidir el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 91¹⁶, 92¹⁷, 93¹⁸, 99¹⁹ y 109²⁰ del Código de Procedimientos Civiles Sonorense, en relación con el 59²¹ de la Ley Orgánica del Poder Judicial Estatal.

II.- VÍA.

La vía Ordinaria Civil elegida por el actor es la correcta, en términos del artículo 663²² del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, el cual dispone que la acción de Prescripción Adquisitiva como lo es la ejercitada por el actor, deberá tramitarse en la vía Ordinaria Civil.

III.- RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL.

La relación jurídica-procesal, contemplada en el artículo 236 (fracción I) ²³ del Código Procesal Civil Sonorense, quedó debidamente integrada al emplazarse a juicio a la parte demandada con las formalidades exigidas en el artículo 171 fracción III (tercera)²⁴ del

¹⁶ "La jurisdicción en asuntos civiles se ejercerá de acuerdo con las disposiciones de este Código por los tribunales del fuero común del Estado de Sonora."

¹⁷ "Toda demanda debe formularse ante juez competente."

¹⁸ "La competencia de los tribunales se determinará por el valor, la materia, el grado y el territorio."

¹⁹ "Los jueces de primera instancia, locales y menores conocerán en materia civil de los negocios de la cuantía que para cada uno de ellos fije la Ley Orgánica del Poder Judicial"

²⁰ "En los casos que se enumeran en este artículo, será juez competente: I.- El del lugar que el deudor haya designado para ser requerido judicialmente de pago;..."

²¹ "Los Juzgados de lo Civil conocerán de las diligencias de jurisdicción voluntaria que se promuevan en materia civil, así como de las controversias del orden civil que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de las leyes locales.

²² "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria."

²³ "Los efectos del emplazamiento son: I.- Dar vida a la relación jurídica procesal;"

²⁴ "En las notificaciones de emplazamiento, deberán cumplirse las siguientes reglas: ... III.- El emplazamiento se entenderá directamente con el interesado si estuviere presente, entregándosele copia de la demanda y demás documentos, así como del auto o proveído que deba notificarse. Si la persona física a quien se hace el emplazamiento no fuere encontrada en su domicilio, se le dejará citatorio para hora fija, dentro de las horas hábiles del día siguiente. En caso de que por cualquier motivo o razón no espere, se le hará notificación por cédula. La cédula en estos casos se entregará a los parientes o domésticos del interesado, o a cualquier otra persona adulta que viva en la casa, después de que el notificador se haya cerciorado de que allí tiene su domicilio la persona que debe ser citada, de todo lo cual asentará razón en el acta levantada con motivo de la diligencia. Tratándose de arrendamiento inmobiliario, la cédula no podrá dejarse con personas que dependan del propietario. La cédula contendrá mención del juicio de que se trate y la inserción del auto o proveído que deba notificarse, y se entregará junto con las copias del traslado. La persona que la recoja deberá firmar por su recibo; si se rehusare a hacerlo, se pondrá razón en el acta respectiva, debiendo expresarse el nombre de ella o la manifestación de que se negó a proporcionarlo. Si se

mismo código procesal, toda vez que con ese llamamiento a juicio estuvieron en condiciones de comparecer al mismo, sin que a pesar de ello así lo hayan hecho, de ahí que se les juzgue en rebeldía.

IV.- LEGITIMACIÓN.

La parte actora y demandada se encuentran debidamente legitimada en el proceso y en la causa; en el **proceso**, la parte *actora* ++++++, se legitimó en términos de los artículos 54²⁵ y 55 fracción I (primera)²⁶ del ordenamiento legal en comento, al haber comparecido a juicio, por su propio derecho, y tratarse de persona física, en pleno uso de sus prerrogativas civiles sin que en el presente juicio se haya demostrado lo contrario.

Por su parte, los demandados ++++++ y ++++++, así como al ++++++, se les siguió el juicio en rebeldía, por no haber producido contestación a la demanda incoada en su contra, dentro del término que para tal efecto les fue concedido.

En la **causa**, el actor se legitima respectivamente en base a la posesión con la que se ostenta respecto el inmueble materia de la litis, mientras que los demandados ++++++ y ++++++, en virtud de que ese inmueble se encuentra inscrito a su nombre en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de ésta Ciudad, motivo por el cual se le demanda, encontrándose legitimados pasivamente en la causa; por lo que se satisfacen las hipótesis normativas previstas por los artículos 12²⁷ y 64²⁸ del Código de Procedimientos

informare al notificador que el emplazado está ausente del lugar del juicio, se hará constar esa circunstancia a efecto de que el juez determine lo que proceda. Sólo podrá hacerse el emplazamiento por cédula cuando se realice en el domicilio del emplazado y éste no se halle presente; en los demás casos deberá hacerse personal y directamente.

En caso de que el emplazamiento deba hacerse por conducto de representante a las personas mencionadas en el inciso b) de la fracción I de este artículo, y éste no fuere encontrado en el domicilio señalado, previamente de que el notificador se haya cerciorado de que allí tiene su domicilio, conforme a lo dispuesto por la fracción II de este artículo, se le dejará citatorio para hora fija, dentro de las horas hábiles del día siguiente. En caso de que por cualquier motivo o razón no espere, se hará la notificación por cédula que se entregue a la persona que atienda la diligencia.

En todo caso, cuando la persona física o moral no atienda por cualquier razón el citatorio, o la persona que atienda la diligencia se niegue a recibirla, o bien, el local o domicilio esté cerrado o por cualquier otro motivo no se atienda al funcionario judicial encargado de la notificación, ésta surtirá efecto por medio de cédula fijada en la puerta o lugar visible del propio domicilio o local, así como en los estrados del Juzgado, a partir de la fecha de la cédula. ..."

²⁵ *Tienen el carácter de partes en un juicio, aquellos que ejerciten en nombre propio o en cuyo nombre se ejercita una acción, y aquél frente al cual es deducida. Lo tienen, igualmente, las personas que ejercen el derecho de intervención en calidad de terceros, en los casos previstos en este Código y quienes tengan algún interés legítimo."*

²⁶ *"Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles;..."*

²⁷ *"Para interponer una demanda o contradecirla es necesario tener interés jurídico en la misma. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estatuto legal de esta institución."*

Civiles para el Estado de Sonora, sin que se prejuzgue de antemano sobre el fondo del presente juicio.

V.- FIJACIÓN DEL DEBATE.

La litis en el presente juicio se fincó de acuerdo con al artículo 250²⁹ del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, con el escrito de demanda y autos mediante los cuales se le acusó la rebeldía a los demandados +++++++, +++++++, y +++++++, teniéndoseles por perdido su derecho para hacerlo valer con posterioridad, al no haber producido contestación a la demanda interpuesta en su contra dentro del término que para tal efecto les fue concedido.

VI.- EXCEPCIONES DE PREVIO Y ESPECIAL PRONUNCIAMIENTO.

En la especie no fueron opuestas ni se desprende que existan las excepciones de cosa juzgada, litispendencia, caducidad de la acción o de la Instancia, por lo que satisfechos los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal en términos del artículo 48³⁰ del código procesal en aplicación, se procede a resolver la presente controversia.

VII.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Ahora bien, y estimando que en el presente juicio compareció +++++++, por su propio derecho demandado en la Vía Ordinaria Civil en ejercicio de la acción de Prescripción Positiva en contra de +++++++ y +++++++, así como al +++++++, haciendo

²⁸ "Habrá legitimación de parte cuando la acción se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada."

²⁹ "Los escritos de demanda y contestación fijan normalmente el debate. En caso de rebeldía se entenderá fijado por el auto en que se haga la declaración correspondiente."

³⁰ "El demandado podrá denunciar al Juez y hacer valer como excepciones, los requisitos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, y además todos ellos pueden hacerse valer o mandarse subsanar de oficio por el Juez, sin necesidad de requerimiento de parte, cuando tenga conocimiento de los mismos."

valer para ello las consideraciones de hecho y de derecho que estimó aplicables al caso.

Precisado lo anterior, fincada la litis en los términos que anteceden, y con independencia de que los demandados son juzgados en rebeldía, es imperativo para el actor demostrar los elementos constitutivos de su acción, y obligación de éste Juzgador analizar de manera oficiosa conforme a los artículos 14³¹, 260³² y 337³³ del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

Bajo esa óptica, y partiendo de la base que en el caso aparecen satisfechos los presupuestos procesales necesarios para que el presente juicio tenga existencia jurídica y validez formal como lo exige el artículo 48 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, se procede al estudio del fondo de la cuestión debatida, con el fin de determinar si proceden o no las pretensiones de la parte actora, que según el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, tiene que demostrar.

Es aplicable a lo anterior, la tesis emitida por los Tribunales de la Federación, misma que por tener carácter de jurisprudencia es de observancia obligatoria en términos del artículo 217 de la Nueva Ley de Amparo, y se transcribe a continuación:

“ACCIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.- Si bien es cierto que el estudio de los elementos de la acción debe hacerse de oficio, también lo es que ello únicamente es así, en tratándose de las sentencias de primer grado, o bien de aquellas de segunda instancia, cuando el inferior omita su estudio y la Sala responsable resuelva en plenitud de jurisdicción; pero si existe por parte de aquél

³¹ “Todas las acciones civiles toman su nombre del contrato o hecho a que se refieren. La acción procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.”

³² “Las partes tienen la carga de probar sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, debe ésta rendirse por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla, o, si esto no puede determinarse, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, quienes deben vigilar su oportuno desahogo y cumplir con las cargas que la ley o un mandato judicial les imponga. Si llegada la fecha para el desahogo de pruebas que requieren preparación, no se desahogan por causa imputable al oferente, se declararán desiertas.”

³³ “Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda y la contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los puntos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido.”

pronunciamiento al respecto, el tribunal de alzada sólo podrá ocuparse de su análisis cuando exista agravio en ese sentido.”³⁴

En base a esas circunstancias, a fin de determinar los elementos constitutivos de la acción de prescripción adquisitiva ejercitada en el presente juicio, debe tomarse en cuenta que el artículo 663 del Código Procesal Civil de Sonora, establece que, quien hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin, de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de prescripción; y que no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria de dominio de bienes inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste ese dominio o derecho, y que el juicio contradictorio se ventilara en la vía ordinaria.

Luego, al respecto el Código Civil de Sonora, establece:

*“**Artículo 976.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de 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.*

*“**Artículo 979 (fracción I).-** Los poseedores originarios, tienen los derechos siguientes: I. Adquirir los bienes o derechos por prescripción adquisitiva...”*

*“**Artículo 998.-** Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”.*

*“**Artículo 1307.-** Se llama prescripción adquisitiva 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. Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no*

³⁴ “Jurisprudencia registrada bajo número 190846 IUS, de la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del Tomo XII, Diciembre de 2000, visible a página 1137, Tesis: I.6º.C. J/25.”

ejercitarse, dentro del término que la ley fije en cada caso o por disposiciones generales”.

“Artículo 1322.- *La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, deber ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes...; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; V.- Cierta”.*

“Artículo 1323 (fracciones I, II y III).- *Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados: I.- 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; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se posean 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, y...”*

Preceptos de los que se infiere, que a fin de que una persona se declare poseedor de un bien inmueble de buena fe, requiere necesariamente que tenga título suficiente para prescribir a su favor el derecho en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y cierta, por un lapso, según sea el caso, de buena o mala fe.

Debido a lo anterior, los elementos constitutivos de la acción que el actor tiene que demostrar en el presente juicio, son los siguientes:

A).- QUE LA ACTORA SEA POSEEDORA DEL INMUEBLE CUYA ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN SOLICITA, Y QUE ESA POSESIÓN SEA SUSCEPTIBLE DE GENERAR PROPIEDAD.

B).- QUE LA POSESIÓN SEA CON ÁNIMO DE DUEÑO Y DE MANERA PACÍFICA, PÚBLICA, CIERTA Y CONTINUA.

C).- 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.

Previo al estudio del **primer** elemento de la acción, que consiste en *“Que la actora sea poseedora del inmueble cuya adquisición por prescripción solicita, y que esa posesión sea susceptible de generar propiedad”*, éste Juzgador considera indispensable señalar como antecedentes los siguientes aspectos.

La prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones exigidas por la Ley, es decir, es la forma de adquirir bienes 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.

El Código Civil para el Estado de Sonora, con relación a la posesión señala en el arábigo 998, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, sin que sea requisito, la buena o la mala fe con la que adquiere; y en el numeral 976, que el poseedor de buena fe es aquél que entra en virtud de un título suficiente para darle derecho para poseer, y que por título se entiende la causa generadora de la posesión.

Asimismo, los diversos 994, 995, 996 y 997 de la precitada codificación, indican que la posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia; la continua, es la que no ha sido interrumpida; pública, la que disfruta de manera que pueda ser conocida por todos los que tengan interés en interrumpirla, y la cierta, la que tiene por título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la posesión.

Por otra parte, el numeral 998 del Código en mención establece, que solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción; siguiendo con el número 1322, los requisitos para adquirir la posesión de bienes o derechos reales, son: que la posesión sea en concepto de dueño, de manera pacífica, continúa, pública y cierta; y el artículo 1323, que los bienes y derechos reales sobre inmuebles susceptibles de prescripción positiva, y se adquieren en cinco años cuando se posee en concepto de dueño o titular del derecho real, de buena fe, de manera pacífica, continua, cierta y pública.

En ese tenor, sí la posesión es un poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa, ya en forma 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, entonces, para que el poder de hecho constituya lo que jurídicamente se conoce como posesión, debe tener una causa, un origen, lo que se conoce con nombre de “*causa possessionis*”, la cual, por su naturaleza jurídica, debe ser capaz de generar para quien la tiene, la facultad de ejercer cualesquier derechos, dando así nacimiento a la *posesión originaria*.

La posesión originaria, es aquella que se ostenta en concepto de dueño, implica que la persona que posee la cosa se conduzca como propietario ejecutando actos materiales de aprovechamiento siempre derivado de una situación de derecho o de hecho.

Comprende además al poseedor con título objetivamente válido o el que aún sin título acredita su situación de hecho sobre la posesión que ejerce, es decir, ésta circunstancia se actualiza siempre y cuando se demuestre que el poseedor es el dominador de la cosa y que empezó a poseerla en virtud de una causa, ya sea por justo título, sin título o de hecho que lo conduzca a que pueda ostentarse como dueño.

Así, conforme a los artículos 998, 1307 párrafo primero y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora, el concepto de dueño es un requisito esencial que debe presentar la posesión para que pueda prescribir y las cualidades de manera pacífica, continua, pública y cierta, en virtud de que no debe perderse de vista, que, quien usa y disfruta de la cosa, que se ostente y lleve a cabo actos ante la gente como si fuere propietario por un lapso de tiempo, tiene el concepto de dueño o propietario para prescribir a su favor la posesión, lo que conduce a estimar que se debe acreditar la causa generadora por la que lo posee.

Entendiéndose por causa generadora de la posesión, el hecho o el acto jurídico por virtud del cual se obtuvo la posesión de un bien; requisito que se considera *sine qua non* para lograr la procedencia de la prescripción.

Y para que el Juzgador se encuentre en aptitud legal de ponderar si la posesión se ejerce en concepto de dueño, el accionante debe revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo, además, de las cualidades de la posesión, es decir, que la ha ejercido en nombre propio, de manera pública, pacífica, continua y por el lapso de tiempo que ha poseído.

Bajo ese contexto, se estima que la actora sí tiene la posesión del inmueble materia de la litis, por lo siguiente:

En los hechos 1 (uno), 2 (dos) y 4 (cuatro), el actor narró la forma en que adquirió la posesión del referido inmueble:

“1. Que la suscrita me encuentro en posesión de dicho inmueble desde el mes de agosto de 1994, del bien inmueble consistente en casa habitación ubicada en el lote ++++++++ de la manzana numero +++++++, de la Unidad Habitacional +++++++, de esta Ciudad Obregón, Sonora, con superficie de +++++++ metros cuadrados, y el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en +++++++ metros, con calle +++++++, Al Sur, en +++++++ metros, con lote +++++++, al Este, en +++++++ metros, con el lote numero +++++++, al Oeste en +++++++ metros, con lote +++++++, mismo inmueble en el cual es utilizado como casa habitación de la suscrita y de mi familia, ejerciendo dicha posesión de manera publica, continua, de buena fe y con animo de dueña desde la fecha indicada al principio del presente párrafo, siendo dicha posesión ampliamente reconocida por mis vecinos y colindantes de la Colonia Ampliación Miravalle, tal y como se hará ver en el transcurso del presente juicio.”

“2. Cabe mencionar que la suscrita entre en posesión material sobre el bien inmueble precisado en el párrafo anterior, derivado a una compra-venta de carácter verbal que realice con los señores +++++++ Y +++++++, en el año de 1994, precisamente el día 10 de Julio de dicho año, misma compra-venta que nunca se formalizo ante un fedatario publico para los efectos de formular los tramites administrativos de formulación que se llevan a cabo ante el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, así como también diversos tramites fiscales que se realizan en la tesorería Municipal de Cajeme, esto en virtud de que derivado a la ignorancia de ambas partes, así como también es pertinente hacer la aclaración de que la suscrita liquide en ese preciso momento o sea 10 de Julio de 1994, la totalidad de lo que pacto con motivo de la compra-venta la cual en ningún momento fue formalizada como se menciono con anterioridad.

Es pertinente hacer la aclaración a su señoría que derivado al contrato de compra-venta verbal formulado por parte de la suscrita

con los hoy demandados ++++++++ Y +++++++, al momento de que la suscrita les hice el pago de lo pactado con motivo de la compra-venta los propios demandados en ese instante me hicieron entrega de la escritura pública con la cual amparaban la propiedad de dicho inmueble.”

“4. Desde este momento, vengo a señalar como causa generadora de la prescripción la compra-venta de carácter verbal que celebre con los hoy demandados ++++++++ Y +++++++, con fecha 10 de Julio de 1994, en donde se le hizo entrega por parte de los demandados la escritura que amparaba la propiedad de dicho inmueble, haciéndome cargo el suscrito de todas las obligaciones que se tenía sobre el inmueble de referencia, como lo es el hacer los pagos correspondientes, dirigiéndome como dueña legítima de dicho inmueble desde la fecha antes mencionada ejercitando una posesión pública, pacífica y de buena fe y por supuesto con animo de dueño.”

Hechos, qué conforme a criterios sostenidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la parte actora reveló el acto que originó la posesión, la fecha, lugar, sujetos y la materia, como es, que el diez de julio de mil novecientos noventa y cuatro, celebró un contrato de compraventa verbal con ++++++++ y +++++++, respecto de la CASA HABITACIÓN UBICADA EN EL LOTE ++++++++ DE LA MANZANA NÚMERO +++++++, DE LA UNIDAD HABITACIONAL +++++++, DE ÉSTA CIUDAD OBREGÓN, SONORA, CON SUPERFICIE DE ++++++++ METROS CUADRADOS, y con la medidas y colindancias que se indicaron, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo número +++++++, volumen +++++++, de la Sección Instrumentos Privados, del dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y nueve, otorgándosele en ese momento el Instrumento original número +++++++, que ampara la propiedad de la casa, y que desde esa fecha lo posee material y jurídicamente en concepto de dueña.

Narrativa que reúne los requisitos del numeral 976 del Código Civil del Estado, toda vez que, al expresar la usucapista la forma a través de la cual entró a poseer el bien, significa que indicó el título generador de la posesión.

Sirve de criterio orientador para éste juzgador a lo anterior, las siguientes tesis aisladas, del siguiente tenor:

“JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR. EN LOS JUICIOS SOBRE POSESION. La expresión justo título puede tener dos acepciones: ya sea como el documento que acredite la propiedad; y otra como la causa o el motivo legítimo o de buena fe que da derecho a una persona a poseer o tener alguna cosa en su poder. De tal manera que en los juicios sobre posesión, por justo título no debe entenderse el documento con que se justifique el dominio sino la causa legítima o de buena fe de la tenencia o posesión de la cosa, ya que de interpretarse de la primera manera, la acción publiciana sería inútil, puesto que teniendo el título que demuestre la propiedad, la acción procedente sería la reivindicatoria; por el contrario, cuando la parte actora carece del documento de propiedad, puede intentarse la acción plenaria de posesión, pues ésta, como ya se dijo, tiende a proteger la posesión legítima de un bien, siempre que se encuentre su origen en un acto lícito y de buena fe.”³⁵

“POSESION, LO QUE DEBE ENTENDERSE POR TITULO DE. Por título de posesión se entiende: 1o. Acto o hecho jurídico, que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; 2o. Documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo, y 3o. El derecho mismo que asiste a una persona y que la legítima activa o pasivamente.”³⁶

“POSESION, LO QUE DEBE ENTENDERSE POR TITULO DE (LEGISLACION DEL ESTADO DE SONORA). Por título debe entenderse no el documento material en que conste la adquisición del bien, sino la causa generadora de la posesión, de conformidad con lo dispuesto por la última parte del artículo 976 del Código Civil del Estado de Sonora.”³⁷

“POSESION, LO QUE DEBE ENTENDERSE POR TITULO DE (LEGISLACION DEL ESTADO DE SONORA). Por título debe entenderse no sólo la última transmisión de propiedad en favor del actor sino toda la cadena de transmisiones hechas entre los causantes; pero la primera transmisión debe ser anterior a la posesión de la parte demandada.”³⁸

Revelada la causa generadora de la posesión, el promovente a fin de acreditar que posee el inmueble y que la titularidad del mismo la ostenta como dueño por la promesa de compraventa, exhibió la siguiente documental:

Documental Pública, consistente en el Instrumento Público original número ++++++++ , del catorce de diciembre del mil novecientos ochenta y siete, del cual se advierte la celebración de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado

³⁵ “Registrada bajo número 211573, de la Octava Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, julio de 1994, visible a página: 645.”

³⁶ “Registrada bajo número 269936, de la Sexta Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CIII, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, visible a página: 107.”

³⁷ “Registrada bajo número 271365, de la Sexta Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen XXXVII, Cuarta Parte, visible a página: 84.”

³⁸ “Registrada bajo número 818418, de la Sexta Época, Instancia: Tercera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen XXXVII, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, visible a página: 84.”

entre el ++++++++ en su carácter de “acreditante” y ++++++++ y ++++++++ en su carácter de “acreditados”, documental que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de ésta Ciudad, bajo el número ++++++++, del Volumen ++++++++, de la Sección Escrituras Privadas, y bajo el número ++++++++, Volumen ++++++++, de la sección ++++++++, ambas del dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y nueve, advirtiéndose de las *Cláusulas Quinta* y de la *Declaración D)* del Contrato de Mutuo con Interés lo siguiente:

“QUINTA.- EL INFONAVIT OTORGA EN CALIDAD DE MUTUO AL TRABAJADOR POR CONCEPTO DEL CRÉDITO NUMERO ++++++++ LA CANTIDAD DE (\$1,350,000.00) UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 CENTAVOS LA CUAL COMPRENDE EL PRECIO TOTAL DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION EN EL ADHERIDA, MENCIONADA EN EL INCISO D) DE LA DECLARACIÓN SEGUNDA DE ESTE INSTRUMENTO, ASÍ COMO EL PAGO DEL SEGURO CONTRA DAÑOS DEL INMUEBLE, LA SUMA DE DINERO QUE SE LE OTORGA AL TRABAJADOR, DEVENGARA UN INTERÉS DEL CUATRO POR CIENTO ANUAL SOBRE SALDO INSOLUTO.”

“D).- ...COMO CONSECUENCIA DE DICHA LOTIFICACIÓN, EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, ES EL UBICADO EN CALLE ++++++++ NUMERO ++++++++, EL LOTE ++++++++, MANZANA ++++++++, DE LA UNIDAD HABITACIONAL +++++++ DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE ++++++++ Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE CON ++++++++ METROS CON CALLE ++++++++; AL SUR ++++++++ METROS CON LOTE NUMERO ++++++++; AL ESTE ++++++++ METROS CON LOTE NUMERO ++++++++; Y AL OESTE ++++++++ METROS CON LOTE NUMERO ++++++++.”

Original de un Certificado de Gravamen folio número ++++++++, del diez de octubre de dos mil cinco, expedido por la Secretaría de Hacienda del Instituto catastral y Registral del Estado de Sonora, Dirección General de Servicios Registrales, con relación al bien inmueble materia del presente juicio a nombre de los demandados.

Además, de la *Inspección Judicial* ordenado por éste Juzgador, practicada por el Actuario Ejecutor adscrito a la Central de Actuarios Ejecutores y Notificadores de éste Distrito judicial de Cajeme, Sonora, el diez de mayo del dos mil diecinueve³⁹, en el domicilio

³⁹ “Foja 111 cuaderno principal”

ubicado en CALLE +++++++, DE LA COLONIA +++++++, DE ÉSTA CIUDAD, siendo éste el domicilio controvertido.

Advirtiéndose de la misma que el Actuario Ejecutor hizo constar y dio fe, de lo siguiente:

“...procedo a tocar a puerta de acceso al interior atendiéndome una persona del sexo femenino a quien le hago saber el motivo de nuestra visita y leyéndole íntegramente los autos descritos en líneas anteriores; en relación al primero se dice, atendiéndome una persona del sexo femenino de nombre ++++++ quien se identifica con credencial con foto para votar expedida por el IFE bajo No ++++++ a quien se le hizo sabedora al inicio de la diligencia; en relación al punto primero hago constar y doy fe que efectivamente estamos en el inmueble en que se actúa y descrito en líneas anteriores y señalado en autos; en relación al punto segundo, el suscrito doy fe que la persona que nos atiende al inicio de la diligencia es la persona que vive y habita y es la que tiene la posesión del inmueble en que se actúa, y se encuentra aquí presente de nombre ++++++, se identifica con credencial con foto para votar expedida por el IFE No ++++++, es la que tiene la posesión del inmueble materia de la litis y se anexa copia de su identificación a la presente diligencia; en relación al punto tercero, el suscrito hago constar y doy fe que la persona que tiene la posesión del inmueble manifiesta que tiene se me dice, tiene 25 años aproximadamente en posesión del inmueble en que se actúa; a continuación el suscrito me traslade con los vecinos más cercanos a interpelarlos procedo a tocar la puerta de acceso de la casa marcada con el No ++++++, atendiéndome una persona del sexo femenino de nombre ++++++ quien se identifica con credencial con foto para votar expedida por el IFE No ++++++ y acto seguido me traslado con otro vecino de la casa marcada con el No. ++++++, de nombre ++++++ quien se identifica con credencial con foto para votar expedida por INE No ++++++, hago constar y doy fe el suscrito que ya se cumplió el punto cuatro; en relación al punto quinto hago constar y que la vecina de la casa No ++++++ de nombre ++++++, que ya esta identificada en le punto anterior manifiesta que tiene 25 años viviendo y habitando su casa, y el otro vecino de la casa marcada con el No ++++++, que ya quedo identificado en líneas anteriores de nombre ++++++ tiene habitando en su vivienda 30 años y es todo lo que van a manifestar los vecinos; en relación al punto sexto el suscrito doy fe que al preguntarles quien habita y tiene la posesión de la casa marcada con ++++++, ambos que manifiestan que la señora ++++++ es la persona que actualmente habita y vive tiene la posesión del inmueble y es la parte actora en el presente juicio; en relación al punto séptimo, doy fe el suscrito que manifiestan ambos vecinos que efectivamente al preguntarle que la señora ++++++ a sido de manera ininterrumpida ha tenido la posesión; hecho lo anterior doy por terminada la presente diligencia...”

Inspección judicial que hace prueba en juicio, en términos de lo

dispuesto en el artículo 326⁴⁰ y 327⁴¹ del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, para acreditar que en la actualidad la accionante posee y habita el inmueble materia de la presente litis, desde hace aproximadamente veinticinco años.

Por ello, de la apreciación que éste Juzgador hace al adminicular las documentales ofrecidas por la parte actora en el presente sumario, se considera, que tales probanzas son eficaces para corroborar la causa generadora de la posesión sobre el inmueble que nos ocupa, por lo que hacen fe en juicio en términos del ordinal 323 fracción I (primera) y IV (cuarta)⁴², y, 324 fracción II (segunda)⁴³ del Código Procesal Civil de Sonora.

En otras palabras, los medios de cognición que se analizaron son suficientes para estimar que la actora es poseedora con el carácter de propietaria de la casa habitación ubicada en el lote número +++++++, de la manzana +++++++, de la unidad habitacional +++++++, de ésta ciudad obregón, sonora, con superficie de +++++++ metros cuadrados, con las medidas y colindancias anteriormente descritas por virtud del contrato de compraventa verbal celebrado con los demandados el diez de julio de mil novecientos noventa y cuatro.

Bajo se orden de ideas, sí la posesión se presume por el solo hecho de poseer el inmueble y da al que la tiene la presunción de propietario salvo prueba en contrario, en la especie, se determina que la actora sí es la propietaria del inmueble descrito, toda vez que

⁴⁰ "El reconocimiento o inspección judicial hará prueba respecto de los hechos, lugares o personas sujetos a la inspección, cuando se haya practicado en objetos que no requieren conocimientos especiales o científicos.

En caso contrario será valorizada relacionando lo observado directamente con el dictamen u opinión de los peritos.

El Juez está facultado para substituir la prueba de inspección judicial por dictamen pericial cuando lo estime conveniente."

⁴¹ "El dictamen de peritos será valorizado por el tribunal según los principios de la lógica y la experiencia. Si hubiere dictámenes de varios peritos, el Juez podrá aceptar el dictamen que estime mejor fundado, sin que esté obligado a sujetarse al del perito nombrado por él. En el fallo deberá expresar las razones que apoyan su decisión."

⁴² "Para valorizar la prueba de documentos públicos se observarán las siguientes reglas: I.- Las escrituras públicas, las actas y sus testimonios, mientras no fuere declarada o comprobada legalmente su falsedad, probarán plenamente que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura, que hicieron las declaraciones y que realizaron los hechos de que haya dado fe el Notario y que éste observó las formalidades que mencione; ...IV.- Los demás documentos públicos que se hayan presentado como prueba, se tendrán por legítimos y eficaces, mientras no se compruebe judicialmente su falta de autenticidad o inexactitud..."

⁴³ "Para hacer la apreciación del valor probatorio de los documentos privados se observarán las siguientes reglas: ...II.- Los documentos privados presentados como prueba y no impugnados u objetados se tendrán por reconocidos y harán fe en juicio;..."

en autos no se desvirtuó la calidad de propietaria que ostenta sobre la cosa que nos ocupa.

Con independencia de lo anterior, el segundo párrafo del artículo 1⁴⁴ de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, exige que las normas relativas a los Derechos Humanos se interpretarán conforme a la propia Constitución y a los Tratados Internacionales de los que México es parte, para favorecer ampliamente a las personas.

Lo anterior significa que el Juzgador tiene la obligación de analizar el contenido y alcance de los derechos a partir del principio *pro persona*, con el fin de interpretar la norma en cuestión, eligiendo aquella que mejor se ajuste a la efectividad de los derechos fundamentales de las personas frente al vacío legislativo, con el objeto de otorgar a las personas un sentido protector.

Al efecto, el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José Costa Rica”, dispone: *“Derecho a la propiedad privada. 1- Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2.- Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas en la ley”*. El numeral 11, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, indica: *“1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda*

⁴⁴ *“En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes. Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.”*

persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento". Y el arábigo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que señala: "...*Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo...*", disponen que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa debe garantizarse a todas las personas, inclusive, debe garantizarse le nivel mínimo de bienestar a quien la habite.

Por eso, aunque el numeral 976 del Código Civil del Estado, señale que el poseedor de buena fe es el que entra en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer, y que el título, es la causa generadora de la posesión; el diverso 968 del mismo ordenamiento, estatuye que la posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales, y que el poseedor de buena fe, tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

Bajo ese contexto, si de la inspección judicial celebrada el diez de mayo del dos mil diecinueve⁴⁵, el Actuario Ejecutor hizo constar y dio fe por el dicho de los vecinos ++++++++ y +++++++, que saben y les consta que la promovente es actualmente habita, vive y tiene la posesión del inmueble materia de la litis desde hace veinticinco años aproximadamente, es claro, qué conforme a los principios de la lógica y la experiencia, la accionante es propietaria del bien en cuestión.

Y si una de las características que debe tener la posesión apta para prescribir, es que esa posesión se goce en concepto de dueño,

⁴⁵ "Foja 111"

esto es, además de exteriorizarse mediante la ejecución de actos que revelan un comportamiento como propietario mandando sobre la cosa y disfrutando de la misma con exclusión de los demás, entonces, debe tenerse por justificado que la actora se encuentra detentando el inmueble en concepto de dueña.

Porque desde que ++++++++ entró a poseer la casa habitación ubicada en CALLE ++++++++ NÚMERO +++++++, DE LA COLONIA +++++++, DE ÉSTA CIUDAD, EL LOTE +++++++ DE LA MANZANA NÚMERO +++++++, DE LA UNIDAD HABITACIONAL +++++++, DE ÉSTA CIUDAD OBREGÓN, SONORA, CON SUPERFICIE DE ++++++++ METROS CUADRADOS, y con la medidas y colindancias que se indicaron, por virtud del contrato de compraventa verbal celebrado el diez de julio de mil novecientos noventa y cuatro, sin duda alguna la posesión que ostentó la condujo a adquirir la propiedad, no solo materialmente, sino jurídicamente con todos los derechos y obligaciones inherentes al mismo.

Y para demostrar que entró a poseerlo y a disfrutarlo en calidad de propietaria ha realizado actos posesorios respecto a los derechos y obligaciones inherentes a la cosa, tales como pagos, aportó los siguientes documentos:

Diecinueve recibos de pago expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, a nombre de +++++++, respecto del bien inmueble ubicado en +++++++ por concepto de cobro por consumo de energía eléctrica, expedidos el en los años de mil novecientos noventa y cuatro, mil novecientos noventa y seis, mil novecientos noventa y siete, dos mil tres, dos mil cuatro y dos mil cinco, respectivamente.

Así como, tres tickets de pago, expedidos por la Comisión Nacional Federal de Electricidad, a nombre de +++++++, respecto del bien inmueble ubicado en ++++++++ NÚMERO +++++++, por

concepto de pago por consumo de energía eléctrica en el dos mil tres, dos mil cuatro y dos mil cinco.

Documentales que resulten eficaces para demostrar presuntivamente que la actora ++++++++ realizó el pago de los servicios de luz, toda vez que ante tal dependencia se ostentó como poseedora, por lo que al no estar objetadas ni impugnadas por la contraria, en términos de los numerales 324 fracción IV (cuarta) del Código Procesal Local, hacen fe en el juicio para demostrar actos posesorios como lo denuncian los accionantes, y que han realizado pagos inherentes al servicio de luz.

Además, se robustece lo anterior con la confesión ficta de los demandados +++++++, +++++++ y +++++++, que resultó porque no contestaron la demanda entablada en su contra, en virtud de lo cual se presumen admitidos los hechos los hechos 1 (uno), 2 (dos) y 4 (cuatro) del escrito de demanda, en los que refiere que el diez de julio de mil novecientos noventa y cuatro, celebró un contrato de compraventa verbal con +++++++ y +++++++, respecto de la CASA HABITACIÓN UBICADA EN EL LOTE +++++++ DE LA MANZANA NÚMERO +++++++, DE LA UNIDAD HABITACIONAL +++++++, DE ÉSTA CIUDAD OBREGÓN, SONORA, CON SUPERFICIE DE +++++++ METROS CUADRADOS, y con la medidas y colindancias que se indicaron, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo número +++++++, volumen +++++++, de la Sección Instrumentos Privados, del dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y nueve, otorgándosele en ese momento el Instrumento original número +++++++, que ampara la propiedad de la casa, y que desde esa fecha la parte actora posee material y jurídicamente en concepto de dueña, por lo que al no estar contradicha por otra prueba fehaciente que obre en el expediente, así como tampoco haber ofrecido los demandados prueba en contrario a su favor, a ésta confesión se le otorga valor

probatorio en términos del artículo 321⁴⁶ del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

Bajo ese contexto, al haberse narrado la parte actora la causa que generó su posesión, y que los medios de convicción resultaron los aptos y suficientes para demostrar que +++++++, es propietaria del bien ubicado en la casa habitación ubicada en +++++++ NÚMERO +++++++, DE LA COLONIA +++++++, DE ÉSTA CIUDAD, EL LOTE +++++++ DE LA MANZANA NÚMERO +++++++, DE LA UNIDAD HABITACIONAL +++++++, DE ÉSTA CIUDAD OBREGÓN, SONORA, CON SUPERFICIE DE +++++++ METROS CUADRADOS, y con la medidas y colindancias descritas.

Y al no haberse desvirtuado lo contrario es evidente que el *primer* elemento resulta procedente.

El **segundo** y **tercer** elemento de la acción, que consisten en que “La posesión sea haya ejercido de manera pacífica, pública, cierta y continua” y que “La posesión se tenga por más de cinco años si es de buena fe”, éste Juzgador estima que también se demostraron con la inspección judicial valorada en elemento anterior.

Lo anterior es así, porque en relación a los requisitos relativos a que **la posesión que ostenta la actora es de manera cierta y de buena fe**, los artículos 997 y 998 del Código Civil del Estado disponen: “Posesión cierta es la que se tiene por título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión...” y “Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”; que la posesión cierta, es la que se tiene por título y no da lugar a dudas, y además, que la única posesión que puede producir la prescripción, es la que se adquiere y disfruta en concepto de dueño, toda vez que, en el estudio del primer elemento de la acción se acreditó que la posesión que ostenta +++++++ es

⁴⁶ “La confesión ficta sólo hará prueba si no está contradicha por otras pruebas fehacientes que obren en el proceso. Para este efecto, el declarado confeso y el que tenga en su contra una presunción podrán rendir prueba en contrario.”

en concepto de dueño, al haber adquirido el inmueble mediante una compraventa verbal celebrada con ++++++++ y +++++++, respecto del bien inmueble materia del presente juicio, el diez de julio de mil novecientos noventa y cuatro.

Con relación a la característica que, **la posesión que ostente sea pública**, el artículo 996 del Código Civil para el Estado de Sonora, dispone: *“Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio”*, y de cuya interpretación se desprende, que éste tipo de posesión es la que se disfruta de manera conocida por todos, en especial, por aquellos que tengan interés en interrumpirla; se estima que la publicidad de la posesión se encuentra demostrada en el presente juicio.

Para que la posesión que ostenta la actora prescriba debe ser conocida por todos, especialmente por el interesado o interesados en interrumpirla, y en el caso, aconteció, dado que de inspección judicial ordenada en autos se desprende que a los vecinos que se les interpellaron respecto a la posesión que ostenta la accionante, estos declararon que conocen a la accionante como el poseedor desde hace aproximadamente veinticinco años, mismo lapso que manifiestan las personas tienen como vecinos de ++++++++.

En relación con los requisitos relativos a **que la posesión que ostenta es pacífica y continua**, los artículos 994 y 995 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, establecen: *“Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión”*, y *“Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título Séptimo, de éste Libro. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará ininterrumpida, si se ha empleado cualquiera de los medios citados, 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”; que la posesión pacífica, es aquella que se adquiere sin violencia, y la posesión continua, es la que no ha sido interrumpida.

Posesión pacífica y continua, que a juicio de éste Juzgador se estima acreditada en el presente juicio, toda vez que los demandados omitieron demostrar que durante la consumación del lapso de la prescripción ejercitaron alguna acción en contra de la actora, o bien, que realizaron actos que interrumpieron el término de la prescripción.

Aunado a lo anterior, de autos no se advierte que obren pruebas que hagan presumir que la actora utilizó violencia para obtener la posesión ni que se le interrumpió, **desde que comenzó a ostentar la posesión que fue el diez de julio de mil novecientos noventa y cuatro, hasta el diez de julio de mil novecientos noventa y nueve**, fecha en que se completó el término de cinco años para la prescripción de buena fe; máxime que a la fecha en que se presentó la demanda han transcurrido **más de veinte años**, término que conforme al artículo 1323 fracción I (primera) del Código Civil de Sonora, se requiere para que, el poseedor en concepto de dueño o titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, pública, continua y cierta, adquiera un inmueble por prescripción positiva.

En consecuencia, se determina que la actora ++++++++ acreditó ser poseedora de la casa habitación ubicada en ++++++++ NÚMERO ++++++++, DE LA COLONIA ++++++++, DE ÉSTA CIUDAD, EL LOTE ++++++++ DE LA MANZANA NÚMERO ++++++++, DE LA UNIDAD HABITACIONAL ++++++++, DE ÉSTA CIUDAD OBREGÓN, SONORA, CON SUPERFICIE DE ++++++++ METROS CUADRADOS, y con la medidas y colindancias descritas, toda vez que con los medios de convicción detallados y valorados en la presente resolución se demostró que la posesión la ha ejercido a título de dueño, de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y por más de cinco años, conforme a los supuestos

previstos en los artículos 1322, 1323 fracción I (fracción) y 1327 del Código Civil de Sonora.

Se apoya lo anterior en la Jurisprudencia y Tesis Aisladas del siguiente rubro y texto:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO. *En los Estados de la República donde la ley exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión esté fundada con justo título, como lo hace el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1884, no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, el actor debe probar la existencia del acto que con fundamento se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado.”⁴⁷*

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA CAUSA QUE LA ORIGINÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). *De la interpretación del artículo 1322 del Código Civil para del Estado de Sonora, se puede concluir que no basta con revelar el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó la posesión, ya que si sólo la posesión que se adquiere y disfruta en aquellos términos puede producir la prescripción de acuerdo a lo dispuesto por el código sustantivo mencionado, entonces únicamente la prueba de que se posee como dueño permite diferenciarla de una derivada o precaria, carga que corresponde a quien pretende usucapir, de acuerdo con el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles de la misma entidad federativa.”⁴⁸*

VIII.- DECLARACIÓN.

En consecuencia, al haber acreditado la actora el acto generador de la posesión se concluye que +++++++, ha reunido y cumplido con las hipótesis normativas de los artículos 1322 y 1323 fracción II (segunda) del Código Civil del Estado de Sonora, en virtud de que tiene más de veinte años poseyendo de buena fe, en concepto de dueña, de manera pacífica, continua, cierta y pública sobre el inmueble del cual solicita se le declare propietaria.

Y al quedar demostrado los elementos constitutivos de la acción, se declara que ha operado a favor de +++++++, la figura de

⁴⁷ “Registrada bajo número 224040 IUS, de la Octava Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, Enero de 1991, visible a Página: 358.”

⁴⁸ “Registrada bajo número 176500 IUS, de la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, Diciembre de 2005, Tesis: V.4o.2 C, visible a Página: 2739”

la prescripción adquisitiva, y se ha convertido en propietaria del siguiente inmueble, consistente en: CASA HABITACIÓN UBICADA EN ++++++++ NÚMERO +++++++, DE LA COLONIA +++++++, DE ÉSTA CIUDAD, EL LOTE +++++++ DE LA MANZANA NÚMERO +++++++, DE LA UNIDAD HABITACIONAL +++++++, DE ÉSTA CIUDAD OBREGÓN, SONORA, CON SUPERFICIE DE ++++++++ METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE EN ++++++++ METROS, CON CALLE +++++++, AL SUR, EN ++++++++ METROS CON LOTE +++++++, AL ESTE, EN ++++++++ METROS CON LOTE +++++++, AL OESTE EN ++++++++ METROS CON LOTE +++++++, e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de ésta Ciudad, a nombre de ++++++++ y +++++++, bajo número +++++++, de la sección Instrumentos Privados, Volumen +++++++, del dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y nueve.

En consecuencia, y con fundamento en el artículo 664 fracción IV (cuarta)⁴⁹ del Código Procesal Civil Sonorense, una vez que cause estado el presente fallo, deberá cancelarse la inscripción que aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de ésta Ciudad, a nombre de ++++++++ y +++++++, bajo el número +++++++, volumen +++++++, Sección Instrumentos Privados, del dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y nueve.

Asimismo, y con fundamento en el artículo 664 fracción IV (cuarta) del Código Procesal Civil Sonorense, el presente fallo habrá de tenerse como título de propiedad de ++++++++ respecto del inmueble materia de éste juicio, ordenándose por tanto la

⁴⁹ "El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción contradictoria a que se refiere el artículo anterior, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva, que se recibirá de acuerdo con las reglas de la jurisdicción voluntaria. A la solicitud se acompañará certificado del Registro Público de la Propiedad, que demuestre que los bienes no están inscritos y certificados relativos a la titularidad del inmueble en el Catastro y en el Padrón de Contribuyentes del Impuesto Predial. La petición se tramitará en vía de jurisdicción voluntaria, y, además, de acuerdo con las siguientes reglas: ... IV.- Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el opositor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita, una vez protocolizadas las diligencias respectivas, en el Registro Público, y..."

protocolización de las presentes diligencias y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad.

Remítanse las presentes diligencias a la Notaría Pública que en su oportunidad designe el promovente para la protocolización correspondiente.

La acción intentada es de carácter eminentemente declarativa, por ello, no se hace especial condenación en gastos y costas al demandado, debiendo cada parte erogar esos conceptos que les generó en la causa, lo anterior con fundamento en el artículo 81 fracción I (primera)⁵⁰ del precitado Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

Por lo expuesto y fundado, con apoyo en los artículos 335⁵¹, 336⁵², 337⁵³, 338⁵⁴, 340⁵⁵, 342⁵⁶ y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, se resuelve el presente juicio bajo los siguientes puntos:

RESOLUTIVO

⁵⁰ "En las sentencias declarativas y constitutivas, la condenación en costas se regirá por las reglas siguientes: I.- Si ninguna de las partes hubiere procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará los que hubiere erogado;..."

⁵¹ "Para la redacción de las sentencias no se requiere forma especial, pudiendo el Juez o tribunal adoptar la que juzgue adecuada, sin perjuicio de la observancia de las reglas establecidas en los artículos siguientes."

⁵² "Las sentencias deberán contener: I.- La fecha en que se dicte; II.- Los nombres de las partes y los de sus representantes o patronos; III.- Una relación sucinta del negocio por resolver; IV.- Los fundamentos legales del fallo, y V.- Los puntos resolutivos."

⁵³ "Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda y la contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los puntos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido."

⁵⁴ "Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales deberán resolverse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica y a falta de la ley conforme a los principios generales del derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, obscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito.

El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes."

⁵⁵ "En la redacción de las sentencias se observarán las siguientes reglas: I.- Se decidirán previamente las cuestiones incidentales que se hubieren reservado para el fallo definitivo, pudiendo, además, resolverse otras de esta naturaleza que estén pendientes si afectan al fallo, o mandar que queden sin materia las que sean irrelevantes para el juicio y no hubieren sido decididas; II.- Se decidirán previamente a la cuestión de fondo, las excepciones dilatorias que no fueren de previo y especial pronunciamiento, y en caso de que alguna se declare procedente, el Juez se abstendrá de fallar la cuestión principal, reservando el derecho del actor; III.- Cuando las sentencias decidan el fondo, deberán resolverse todas las demandas planteadas y las defensas y excepciones opuestas; IV.- En la sentencia se estimará el valor de las pruebas, fijándose los principios y reglas en que el Juez se apoye para admitirlas o desecharlas; V.- Se expresarán las razones en que se funde la sentencia para hacer o dejar de hacer la condena en costas; VI.- Cuando hubiere condena en frutos, intereses, daños y perjuicios, se fijará su importe en cantidad líquida, si esto fuere posible, y VII.- Las sentencias se redactarán en términos claros y precisos."

⁵⁶ "En los puntos resolutivos se determinarán con precisión los efectos y alcance del fallo. Si hubiere partes adhesivas o excluyentes, terceros llamados a juicio, litisconsortes o pluralidad de actores, la sentencia determinará los efectos para cada uno de ellos, tanto en lo principal como en la condena de costas. En las sentencias declarativas o constitutivas se determinará la fecha a la que se retrotrae el fallo, si debe tener este efecto."

PRIMERO.- Éste juzgado es competente para conocer del presente juicio y la vía elegida por la actora fue la correcta, por lo que, satisfechos los presupuestos procesales necesarios para la existencia jurídica y validez del juicio, se entró al fondo de la cuestión planteada.

SEGUNDO.- La actora ++++++++ acredito los extremos de la acción de Prescripción Adquisitiva ejercitada en contra de ++++++++ y ++++++++ respecto del bien inmueble consistente en ++++++++ NÚMERO +++++++, DE LA COLONIA +++++++, DE ÉSTA CIUDAD, EL LOTE +++++++ DE LA MANZANA NÚMERO +++++++, DE LA UNIDAD HABITACIONAL +++++++, DE ÉSTA CIUDAD OBREGÓN, SONORA, CON SUPERFICIE DE ++++++++ METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE EN ++++++++ METROS, CON CALLE +++++++, SUR, EN ++++++++ METROS CON LOTE +++++++, AL ESTE, EN ++++++++ METROS CON LOTE +++++++, AL OESTE EN ++++++++ METROS CON LOTE +++++++, e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta Ciudad, a nombre de ++++++++ Y +++++++, bajo número +++++++, de la sección Instrumentos Privados, Volumen +++++++, del dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y nueve.

TERCERO.- En consecuencia, y con fundamento en el artículo 664 fracción IV (cuarta) del Código Procesal Civil Sonorense, una vez que cause estado el presente fallo, deberá cancelarse la inscripción que aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de ésta Ciudad, a nombre de ++++++++ y +++++++, bajo el número +++++++, volumen +++++++, Sección Instrumentos Privados, del dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y nueve.

CUARTA.- Por otra parte, la presente declaración se tendrá como Título de Propiedad en favor de ++++++++ en lo que respecta al inmueble señalado con anterioridad, ordenándose su

protocolización correspondiente y posteriormente su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de ésta ciudad.

QUINTA.- No se hace especial condenación en *gastos y costas* por los razonamientos expuestos en el considerando VIII (octavo) de la presente sentencia, por lo que ambas partes habrán de soportar lo que por esos conceptos hubieren erogado en la causa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firmó el **Licenciado** +++++++, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil de éste Distrito Judicial, por ante la Secretaria Primera de Acuerdos **Licenciada** +++++++, con quién legalmente actúa y da fe. DOY FE.-

LISTA.- El +++++++, se publicó en lista de acuerdos la sentencia que antecede.- **CONSTE./**^{eeac}.