

Mexicali, Baja California, a siete de **febrero** del año **dos mil veinticinco**.

**V I S T O S** los autos del **Toca Civil** número [REDACTED], para resolver el **Recurso de Apelación** interpuesto por la [REDACTED] en contra de la **Sentencia Definitiva** de fecha [REDACTED]; dictada por el **Juez** [REDACTED], relativo del Juicio **Ordinario Civil de Prescripción Positiva**, expediente número [REDACTED], promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y

#### **RESULTANDO:**

I.- Que los puntos resolutive de la Sentencia Definitiva impugnada, son del tenor siguiente:

**"PRIMERO.** - La [REDACTED], no acreditó los extremos de la acción ejercitada, en consecuencia;

**SEGUNDO.** - Se declara improcedente la prescripción positiva reclamada por la [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado [REDACTED] Módulo: [REDACTED]; [REDACTED] sobre una porción del Lote \*\*\* de la Mza. [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] con superficie de [REDACTED], PORCENTAJE INDIVISO: [REDACTED]%, DETALLE DE SUPERFICIE: [REDACTED] metros cuadrados.

**TERCERO.** - No se hace especial condenación en costas.

**NOTIFIQUESE.** - Así lo acordó y firma

electrónicamente EL C. JUEZ QUINTO CIVIL, LIC. JOSE CARLOS ZARATE ESPINOZA, ante su Secretaria de Acuerdos LIC. ELIZABETH SANCHEZ LOZA, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California." (sic)

**2o.-** Inconforme con la resolución transcrita, la [REDACTED], interpuso en su contra el recurso de apelación, mismo que fue admitido en **ambos efectos**, por tal razón, se ordenó la remisión de los autos originales, a éste Tribunal de Alzada, en donde recibidos que fueron, se formó el Toca respectivo, dentro del cual se confirmó la admisión del recurso y la calificación del grado hechas por el Juez a quo; consecuentemente, se tuvieron por expresados los agravios de la parte apelante, de los cuales se dio vista a su contraria, misma que no fue desahogada. Finalmente se citó a los contendientes para oír resolución, la que es llegado el momento de pronunciar; y

### **C O N S I D E R A N D O:**

**I.-** Que la competencia de éste Órgano Colegiado para conocer el recurso que nos ocupa, se surte de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado; 1, 2, 45 y 50, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como el 674 del Código de Procedimientos Civiles.

II.- Que así como el interés es la medida de la acción, los agravios constituyen la del recurso; por tal razón, esta Alzada tendrá como objeto el estudio de los motivos de inconformidad expuestos por la recurrente, pero sólo en cuanto al alcance en que los mismos se expresaron; el apelante expuso los que constan en su escrito que obra glosado a este Toca y a los que esta Sala se remite por economía procesal, y se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaren, en obvio de repeticiones innecesarias. Sin que haya obligación de transcribirlos, por no existir disposición legal expresa que obligue a hacerlo, encontrando sustento lo anterior en la tesis de jurisprudencia número VI.2º.J/129, publicada en la página 599 del tomo VII, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente al mes de Abril de 1998, con el rubro siguiente:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.** El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.” (sic)

III.- Una vez efectuado el análisis de los motivos de inconformidad expuestos por la impetrante del recurso, se

concluye que son i\*\*\*\*s para revocar el sentido de la sentencia definitiva apelada. Lo anterior se estima así, de acuerdo con las siguientes consideraciones jurídicas:

Como primer, segundo y cuarto agravio, que se analizarán e forma conjunta dada su naturaleza intrínseca, la inconforme aduce esencialmente que se viola en su perjuicio lo dispuesto por los artículos 781, 782, 789 793 a 797, 814 a 817, 2352, 2353, 2360, 2361 del Código Civil de Baja California, así como los artículos 400 y 401 del Código Procesal Civil, toda vez que el A quo realiza una interpretación incorrecta de los hechos narrados en el escrito inicial de demanda, en razón que el Juez Primigenio considera que posee el inmueble objeto de la prescripción ejerciendo una posesión derivada, sin embargo, señala que es incorrecto la forma en que concluye el A quo, pues la apelante expuso en los hechos de demanda a manera de "antecedente" que ocupó el inmueble arrendándolo a su legítimo propietario [REDACTED] [REDACTED]. en fecha [REDACTED] [REDACTED], es decir, refiere que como antecedente mencionó en la demanda que así fue como llegó a ocupar inicialmente el [REDACTED] [REDACTED] y sus derechos anexos como [REDACTED], ejerciendo dicha posesión de arrendataria hasta el día [REDACTED], cuando le entregó voluntariamente el local a su propietario y éste le recibió de conformidad, por lo que de común acuerdo dieron por terminado el contrato de arrendamiento que se había tornado indefinido.

Por tanto, refiere que el Juez a quo consideró una confesión y confunde los hechos narrados como antecedente, pues argumenta que la actora confesó que es arrendataria y que esa calidad la ha conservado desde el [REDACTED] a la actualidad, lo que es incorrecto y la deja en total estado de indefensión, ya que se delimitó perfectamente el periodo de inicio, la duración y el término de la calidad de arrendataria; asimismo, señala que lo narrado como antecedente, no es propiamente una confesión, sino que es parte de los hechos en que funda la demanda de prescripción y, el Juez natural no valoró que se indicó claramente una fecha de terminación del arrendamiento, es decir, el [REDACTED].

De la misma forma, la parte apelante manifiesta que fueron incorrectas las consideraciones emitidas en el fallo para sostener que el contrato de arrendamiento no fue rescindido y/o terminado conforme a derecho, en virtud que señala que ente las partes hubo una terminación voluntaria del contrato que se había tornado indefinido, que el A quo señala inquisitoriamente que se debió seguir el procedimiento establecido en los numerales 2352, 2353, 2360 y 2361 del Código Civil, es decir, promover ante Juez Civil o ante un Notario Público para que se diera la noticia de la voluntad de terminar el contrato, pero refiere, que esto no cobra aplicación al haber manifestado que desde el día [REDACTED] [REDACTED], se tuvo por terminado legalmente el

contrato de arrendamiento, entregando desde ese día la posesión al dueño, quien recibió de conformidad, lo cual fue narrado en el hecho dos de la demanda y, de lo que está confeso la parte demandada al no haber dado contestación a la misma, además de haber sido declarado por confeso en la audiencia del desahogo de pruebas, a través de las posiciones ocho y nueve.

Por tanto, la que se alza, señala que el A quo no estudia ni emite un razonamiento sobre el hecho que la demandada le recibió voluntariamente el local arrendado, es decir, indica que no hubo necesidad de hacer ninguna notificación judicial o ante notario público, porque la terminación fue voluntaria y se perfeccionó desde ese día.

Por otro lado, la recurrente refiere que le causa agravio la interpretación incorrecta de los hechos por el A quo, para considerar una posesión derivada, pues concluye que ejerce una posesión en calidad de arrendataria desde el día [REDACTED] a la fecha, lo que refiere la deja en estado de indefensión puesto que la demandada si tuvo conocimiento el [REDACTED], al recibir de conformidad el [REDACTED] y de esa manera dieron por terminada la relación arrendador-arrendatario, señalando la ausencia total de la prueba confesional, la testimonial y la ratificación de contenido y firma de informe de terceros.

Ahora bien, esta Sala revisora, concluye que

dichos agravios resultan parcialmente fundados pero inoperantes para modificar el sentido de la sentencia apelada, partiendo de la premisa que tratándose como acontece de la usucapión sobre un inmueble, para la procedencia de la acción, es indispensable que se acrediten los siguientes elementos:

a) Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo; y,

b) Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión en concepto de propietario, de manera pública, pacífica, continua y por cinco años, si es de buena fe o diez si es de mala fe, como se desprende de lo dispuesto por los artículos 797, 1138, 1139, 1143 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente en el Estado.

Igualmente es de señalarse, que la posesión en concepto de dueño admite doctrinalmente tres formas de poseer: 1) Poseer con justo título objetivamente válido, 2) Poseer con justo título subjetivamente válido y, 3) Poseer sin título, pero con animus domini; y en la especie, la frase que emplea el código sustantivo local, poseer en concepto de propietario, abarca el título subjetivamente válido, que se

funda en el título o causa que se cree suficiente para adquirir el dominio por prescripción, de donde se infiere, que es necesario revelar y acreditar el origen de la posesión, para poder determinar si es en calidad de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe, y así precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción, pues solamente la que se adquiere en concepto de dueño puede producir la usucapion.

Asimismo, es necesario puntualizar que para la procedencia de la acción prescriptiva de mala fe, no basta aducir la simple ocupación del bien respectivo por más de [REDACTED] y que quien lo ocupa se haga llamar propietario, sino que debe de acreditarse los elementos mencionados, por lo que si la causa generadora deriva de un acto ilícito, la prueba de la mala fe requiere la demostración fehaciente del hecho ilícito, en virtud del cual comenzó a poseer, lo que significa que se deben ofrecer pruebas que permitan demostrar sin lugar a dudas la autenticidad de aquello a lo que se refieren los hechos que se expongan para revelar la causa generadora de la posesión.

Bajo esa premisa, este Cuerpo Colegiado estima parcialmente fundado lo alegado por la alzante, en el sentido que el Juez a quo, fue omiso en analizar lo expuesto por la parte actor en sus hechos de demanda, respecto a que el contrato de arrendamiento fue

terminado el día [REDACTED], señalando que dicho aspecto no fue estudiado ni fue resuelto por el A quo, así como fue omiso en valorar la prueba confesional, específicamente las posiciones ocho y nueve, la prueba testimonial y la ratificación de contenido firma de informe de tercero ofrecidas por la apelante para acreditar tal extremo, en razón que el A quo estableció lo siguiente:

*“En esa tesitura, la actora señala que en mérito de que el contrato de arrendamiento fue rescindido, en fecha [REDACTED], cuestión que no acredita mediante medio de convicción alguno...”*

Es decir, el Juez de Primera Instancia si estableció que la [REDACTED] no acreditó dicha circunstancia mediante medio de convicción alguno, pero la realidad es que, como lo indica la inconforme, el A quo no valoró la prueba confesional ofrecida para tal efecto, así como la prueba testimonial ofertada a cargo de [REDACTED] y [REDACTED] ni la ratificación del contenido y firma del informe rendido [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], siendo que en el caso concreto, durante el desahogo de la audiencia de pruebas, la parte demandada fue declarada por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales, específicamente de las posiciones ocho y nueve, en las que la parte pasivo procesal reconoció fictamente recibió el [REDACTED] antes mencionado en fecha [REDACTED] por parte de la actora y, que en esa fecha se dio por terminado el contrato de

arrendamiento entre las partes.

No obstante, esta Sala revisora concluye que dicha confesión no puede gozar de eficacia demostrativa plena para tener por demostrada la terminación de la relación contractual de arrendamiento que la actora afirma existió, considerando precisamente que en la tesis jurisprudencial PC.I.C. J/13 C (11a.), emitida por contradicción de criterios, se sostuvo que si el efecto de la prescripción positiva o usucapión es la adquisición del dominio de un bien que se ha estado poseyendo, resulta evidente que para acreditar el requisito necesario para que se actualice la prescripción de mala fe, consistente en poseer en concepto de propietario, no sólo se debe revelar la causa generadora de esa posesión en concepto de propietario, sino además debe acreditarse a través de pruebas aptas y suficientes, que demuestren con certeza la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos para revelar la causa generadora de la posesión la naturaleza de la prescripción positiva,,

Atendiendo dicho criterio jurisprudencial, el medio de convicción referido carece de eficacia demostrativa plena, al no encontrarse adinminculado con otra probanza que venga a corroborarlo, toda vez que el interrogatorio hecho a los testigos ofrecidos por la [REDACTED], fue al tenor siguiente:

En relación al testigo [REDACTED]:

**“A LA PRIMERA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED]. - Calificada de legal. - Contestó. - Si, así es la conozco desde hace trece años. -

**A LA SEGUNDA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] MODULO [REDACTED] CON SUPERFICIE DE [REDACTED]. Calificada de legal. - Contestó. - Si, si lo conozco es [REDACTED]. -

**A LA TERCERA.** -QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE ANTES MENCIONADO Y MANIFIESTE COMO ES QUE LO SABE. - Calificada de legal. - Contestó. -Si, si la Señora [REDACTED] es la propietaria y lo se porque me ha tocado ir a cobrar el mantenimiento o las cuotas condominales cada mes -

**A LA CUARTA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] POSEE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] MODULO [REDACTED] CON SUPERFICIE DE [REDACTED] EN CALIDAD DE PROPIETARIA . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, así es.

**A LA QUINTA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] POSEE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] MODULO [REDACTED] CON SUPERFICIE DE [REDACTED] DE MANERA PACIFICA . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, pues si de hecho estaba solo cuando ella llego, cuando empezo ha hacer la remodelación para hacerlo estética, de una forma pacifica y nunca ha tenido problema con nadie.

**A LA SEXTA.** -QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] POSEE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] MODULO [REDACTED] CON SUPERFICIE DE [REDACTED] DE MANERA PUBLICA . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, si ha sido de manera publica porque toda la gente la conoce que ella es la propietaria y ahí en el tianguis y nosotros como guardias sabemos que ella es la dueña.

**A LA SEPTIMA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] POSEE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] MODULO [REDACTED] CON SUPERFICIE DE [REDACTED] DE MANERA CONTINUA . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, así y de hecho es atendido por ella personalmente ese negocio desde hace trece años o más y nunca lo ha abandonado para nada. -

**A LA OCTAVA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] HA REALIZADO MEJORAS EN EL INMUEBLE YA IDENTIFICADO ANTERIORMENTE EN CASO AFIRMATIVO ESPECIFIQUE EL TIPO

DE MEJORAS . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, lo acondiciono para la estetica le puso ventanales, puerta y lo arreglo.

**A LA NOVENA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HACE PAGOS DE CUOTAS CONDOMINALES EN CALIDAD DE PROPIETARIA DEL CITADO [REDACTED] . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, si lo se porque yo voy y le cobro mantenimientos que son las cuotas condominales.

**A LA DECIMA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HACE USO DE LAS AREAS COMUNES QUE CORRESPONDEN AL LOCAL COMERCIAL MENCIONADO EN CALIDAD DE PROPIETARIA DEL CITADO [REDACTED] . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, asi es usa el estacionamiento, baños y la plaza en si.

**A LA DECIMA PRIMERA .** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE FECHA INGRESO A POSEER LA SEÑORA [REDACTED] EL LOCAL OBJETO DEL PRESENTE JUICIO . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, fue el treinta y uno de octubre del año do mil diez. – **RAZÓN DE SU DICHO .** - Que se y me consta que lo que anteriormente he declarado, por que yo como guardia de seguridad, yo la veo que ella es la dueña ademas de que voy a cobrarle las cuotas condominales" (sic)

Por lo que hace al testigo [REDACTED]:

**"A LA PRIMERA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, asi es si la conozco desde hace trece o catorce años. –

**A LA SEGUNDA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] MODULO [REDACTED] CON SUPERFICIE DE [REDACTED] . Calificada de legal. - Contestó. - Si, asi es es la estética [REDACTED] . –

**A LA TERCERA.** -QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE ANTES MENCIONADO Y MANIFIESTE COMO ES QUE LO SABE. - Calificada de legal. - Contestó. -Si, es la Señora [REDACTED] es la dueña, ella entro ahi desde el [REDACTED] fue cuando ella entro al inmueble

- **A LA CUARTA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] POSEE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] MODULO [REDACTED] CON SUPERFICIE DE [REDACTED] EN CALIDAD DE PROPIETARIA . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, asi es no ha tocado ir a cobrarle sus recibos como propietaria .

**A LA QUINTA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA

QUE LA SEÑORA [REDACTED] POSEE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] MODULO [REDACTED] CON SUPERFICIE DE [REDACTED] DE MANERA PACIFICA . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, así es porque nunca hemos tenido para nada con ella todo bien, usa su lugar de estacionamiento y paga sus cuotas, todo bien con ella.

**A LA SEXTA.** -QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] POSEE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] MODULO [REDACTED] CON SUPERFICIE DE [REDACTED] DE MANERA PUBLICA . - Calificada de legal. - Contestó. - Si,, así es de manera publica porque para todos los vecinos y compañeros que tiene a un lado saben y sabemos que ella es la propietaria.

**A LA SEPTIMA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] POSEE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] MODULO [REDACTED] CON SUPERFICIE DE [REDACTED] DE MANERA CONTINUA . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, así es, para trabajarlo ella esta ahí, todo el tiempo trabajando al pie del cañon y nunca lo ha abandonado. -

**A LA OCTAVA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] HA REALIZADO MEJORAS EN EL INMUEBLE YA IDENTIFICADO ANTERIORMENTE EN CASO AFIRMATIVO ESPECIFIQUE EL TIPO DE MEJORAS . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, remodelo el local, lo tiene pintado y todo el tiempo muy arregladito.

**A LA NOVENA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HACE PAGOS DE CUOTAS CONDOMINALES EN CALIDAD DE PROPIETARIA DEL CITADO [REDACTED] . -Calificada de legal. - Contestó. - Si, así muy puntual ella en sus pagos y nosotros como guardias de seguridad nos mandan a cobrar y siempre paga.

**A LA DECIMA.** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HACE USO DE LAS AREAS COMUNES QUE CORRESPONDEN AL [REDACTED] MENCIONADO EN CALIDAD DE PROPIETARIA DEL CITADO [REDACTED] . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, así es como su estacionamiento y nunca hay problema con ella.

**A LA DECIMA PRIMERA .** - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL LOCAL EN MENCION SE ENCONTRABA EN ESTADO DE ABANDONO AL MOMENTO DE INGRESAR LA PROMOVENTE EN LA FECHA QUE REFIERE . - Calificada de legal. - Contestó. - Si, cuando ella entro estaba solo el local y lo abrio para remodelarlo y hacerlo estética . -

**RAZÓN DE SU DICHO .** - Que se y me consta que lo que anteriormente he declarado, por que yo conozco a la Señora [REDACTED] desde hace muchos años y he sido guardia de seguridad en el tianguis desde el año [REDACTED] y conozco a todos los locatarios del lugar" (sic)

Transcripciones que ponen de manifiesto, que los citados testigos no fueron cuestionados respecto a la supuesta terminación de contrato de arrendamiento, sino que únicamente declararon que la actora entró a ocupar el inmueble el día [REDACTED].

Así tampoco fue de utilidad a sus intereses la ratificación de contenido y firma de la documental signada por [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], misma que obra a foja [REDACTED] del expediente natural, en razón que de su contenido únicamente se observa que aquél manifestó conocer a la ciudadana [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) quien se ostenta ante el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], como propietaria del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] desde hace más de [REDACTED], cubriendo las cuotas condominales de dicho local y haciendo uso del mismo y el área común que le corresponde y, que en los registros de la administración, no se tiene registro de que persona alguna, física o moral le cuestione la titularidad del local referido en un periodo de más de [REDACTED]; empero, de su contenido no arroja dato alguno del que se evidencie la terminación de la relación de arrendamiento entre las partes del juicio natural.

Bajo ese contexto, por lo que hace a lo alegado por la parte apelante, en relación a la ausencia

total del estudio de la calidad de confesión de la parte demandada derivada de no dar contestación a la demanda, este Órgano resolutor estima que dicho motivo de disenso deviene inoperante, pues la consecuencia prevista por el numeral 267 de la Ley Adjetiva Civil al no dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, es tenerla por presuntivamente confesa de los hechos que como propios se le atribuyeron en la demanda que dejó de contestar, pero como se expresó anteriormente, al tratarse dicha confesión únicamente de una presunción que no se encuentra corroborada con algún otro medio de prueba no es dable concederle valor probatorio pleno.

Esto, ya que la eficacia demostrativa que pudiera alcanzar la confesión ficta de los hechos de la demanda, no debe entenderse en el sentido de que por la sola confesión ficta derivada de no haber contestado la totalidad o algunos de los hechos de la demanda, queden demostradas las pretensiones de la [REDACTED], pues lo único que se probaría, en su caso, es la aceptación, por parte de la parte demandada, de ser ciertos los hechos que no contestó; además, el indicio que genera la confesión ficta, por no contestar todos o algunos de los hechos de la demanda, aun no desvirtuado por prueba en contrario, no puede ser eficaz para tener por acreditados aquellos hechos o actos jurídicos que, conforme a la ley, deba demostrarse su existencia por medios específicos.

Sirve de sustento legal, lo dictaminado en la

Tesis de Jurisprudencia PC.I.C. J/13 C (11a.), con registro digital 2024394, Undécima Época, consultable en el Libro 12, correspondiente al mes de Abril de 2022, Tomo III, página 2134 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, la cual a la letra dice:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. QUIEN SE OSTENTE POSEEDOR DE MALA FE, DEBE OFRECER UNA PRUEBA SUFICIENTE CON LA QUE SE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).** Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes adoptaron criterios discrepantes al analizar el acreditamiento del primer elemento de la acción de prescripción positiva de mala fe, que es la causa generadora de la posesión en calidad de dueño o propietario, pues mientras uno sostuvo que cuando se ejerce la prescripción de mala fe, únicamente deben acreditarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho jurídico generador de la posesión, el otro consideró que debe exigirse un estándar probatorio elevado a fin de que el accionante revele y acredite, en forma fehaciente, dicha causa generadora de su posesión, así como las características de dicha posesión durante [REDACTED].

Criterio jurídico: El Pleno en Materia Civil del Primer Circuito establece que no basta con revelar la causa y exhibir pruebas que no demuestren de manera contundente la causa generadora de la posesión de mala fe de forma indudable, porque sólo cuando se pruebe de modo eficaz la causa generadora de la posesión y se desprenda que se trata de una posesión originaria puede tener lugar la prescripción adquisitiva, lo que es necesario para que el juzgador esté en posibilidad de determinar a partir de qué momento se debe computar el término legal de [REDACTED], además de que deberá acreditarse también que durante dicho plazo se ejerció esa posesión de manera pública, pacífica y continua.

Justificación: La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa mediante la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable; por tanto, si el efecto de la prescripción positiva o usucapión es la adquisición del dominio de un bien que se ha estado poseyendo, resulta evidente que para acreditar el requisito necesario para que se actualice la

prescripción de mala fe, consistente en poseer en concepto de propietario, no sólo se debe revelar la causa generadora de esa posesión en concepto de propietario, sino además debe acreditarse a través de pruebas aptas y suficientes, que demuestren con certeza la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos para revelar la causa generadora de la posesión, aunado a que debe probarse que ésta se ejerció de manera pacífica, pública y continua, por tanto, es necesario ofrecer los medios de convicción que acrediten de manera objetiva que existen bases suficientes para que fundadamente se tenga la certeza de que el actor disponía del inmueble que se pretende prescribir como poseedor de mala fe. Por ende, si bien es cierto que en términos de lo dispuesto por el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, 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, también es verdad que para demostrar la procedencia de la acción de prescripción de mala fe, se debe acreditar con pruebas suficientes el hecho que dio origen a esa posesión."

Ahora, por lo que hace a lo alegado por la recurrente, respecto a que la deja en total estado de indefensión la inexacta aplicación de los artículos 400 y 401 del Código Procesal Civil, puesto que el A quo únicamente toma una porción de lo narrado en la demanda y lo tergiversa al grado tal de no leer la totalidad del hecho puesto a consideración y, solamente se queda con la porción de que inicialmente fue arrendataria del local pero no concatena este hecho con la fecha terminación que también manifestó en su demanda, señalando que los hechos narrados se deben interpretar en su totalidad y no de forma aislada.

Este Tribunal de Alzada, establece que dicho

argumento resulta i\*\*\*\*\*, en razón que del contenido de los numerales 400 y 402 de la Ley Adjetiva Civil, se obtiene que la confesión hecha en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará prueba plena, sin necesidad de ratificación ni ser ofrecida como prueba y, que la confesión judicial o extrajudicial sólo produce efecto en lo que perjudica al que la hace, pero no puede dividirse contra el que la hizo, salvo cuando se refiera a hechos diferentes o cuando una parte de la confesión esté aprobada por otros medios, o cuando en algún extremo sea contraria a la naturaleza o a las leyes.

Es decir, dichos dispositivos legales establecen que la confesión sólo produce efecto en el que perjudica al que la hace, en este caso, al haber reconocido que celebró un contrato de arrendamiento con el propietario del bien que pretende usucapir, pero al afirmar que dicha relación terminó el día [REDACTED], constituye un hecho diferente, el cual le corresponde acreditarlo con otros medios de convicción, porque se trata de la afirmación expresa de un hecho, cuya demostración le corresponde a quien afirma, conforme a la regla general contenida en el artículo 277 del Código Procesal Civil, que prevé que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción.

Sirve de apoyo jurídico a lo expuesto, la tesis aislada I.3o.C.372 C, con Registro digital: 185424, emitida

por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Diciembre de 2002, página 760, de rubro y texto siguientes:

**CONFESIÓN CALIFICADA DIVISIBLE O INDIVISIBLE. SUS DIFERENCIAS E HIPÓTESIS PROBATORIAS.** La confesión calificada indivisible es aquella en que se acepta en general el hecho que perjudica al que la hace, pero se agregan otros hechos o circunstancias que lo modifican o le quitan trascendencia, de tal manera que éstas no pueden desvincularse del hecho primeramente aceptado, sin variar su esencia; en cambio, **la confesión es divisible si lo agregado consiste en hechos o circunstancias que pueden subsistir independientemente de aquello que en principio se admitió, como ocurre cuando por la diferencia del tiempo en que acontecen los hechos no son coetáneos, o bien, si se trata de circunstancias independientes**, de modo que con el segundo hecho el absolvente pretende excepcionarse destruyendo el primer hecho aceptado; en este caso, el propio absolvente debe acreditarlo con otros medios de convicción, porque se trata de la afirmación expresa de un hecho, cuya demostración le corresponde a quien afirma, conforme a la regla general de que quien afirma está obligado a probar, en términos de lo dispuesto en los artículos 281 y 282, fracción I, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Consecuentemente, al no haber quedado demostrado con dichos medios de prueba que, por convenio expreso de las partes se dio por terminada la relación contractual de arrendamiento, es que debe entenderse forzosamente que la relación contractual sigue vigente, pues como lo puntualizó el A quo, para dar por terminada dicha relación de manera unilateral, debe darse cumplimiento a la disposición contenida en el artículo 2353 de la Ley Sustantiva Civil del Estado, mismo que a la letra indica:

“Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico”

Lo que pone de manifiesto que para la terminación de un contrato de arrendamiento que se ha tornado por tiempo indefinido, -hecho que la misma apelante confesó en el escrito de demanda-, a voluntad de cualquiera de las partes, es un requisito sine qua non, el aviso que se dé a la otra en forma indubitable, con dos meses de anticipación si el predio es urbano, como en este asunto, pues el legislador de esta entidad federativa previó la obligación de que las partes fijen el plazo de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y precisó la consecuencia de tal ausencia, imponiendo la obligación de dar aviso en forma indubitable para su terminación y, sin que la [REDACTED] hubiere aportado medio de convicción para acreditar que efectivamente se haya efectuado dicho aviso.

Y si bien es cierto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el plazo de dos meses, a que se refiere el artículo 2353 del Código Civil de nuestro Estado, es un término renunciable por fijarlo una disposición supletoria de la voluntad de las partes contratantes, no de orden público y, que en estos casos el aviso que establece dicho numeral resulta

innecesario, la verdad es que debe ser una renuncia expresa de ambas partes, para que no quede lugar a dudas de ello, pero en el asunto que nos ocupa, la [REDACTED] [REDACTED] no expuso en sus hechos de demanda que las partes hayan renunciado al aviso que establece el referido dispositivo legal, por tanto, que se encontraban obligados a dar cumplimiento a la disposición contenida en el numeral invocado.

Sirve de sustento jurídico a lo expuesto la jurisprudencia con registro digital 818955, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Séptima Época, Materias(s): Civil, consultable en el Semanario Judicial de la Federación. Volumen 151-156, Cuarta Parte, página 47, de rubro y texto siguientes:

**ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, AVISO DE TERMINACION DEL, EN CASO DE RENUNCIA AL PLAZO DE DOS MESES QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL (CONTRADICCION DE TESIS ENTRE EL PRIMERO Y SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL PRIMER CIRCUITO EN MATERIA CIVIL).**

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el término para dar por concluidos los contratos de arrendamiento de predios rústicos o urbanos, a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, es un término renunciable por fijarlo una disposición supletoria de la voluntad de las partes contratantes, no de orden público. De manera que cuando las partes renuncian expresamente el término de dos meses que para la desocupación y entrega del inmueble arrendado concede el artículo 2478 del Código Civil (tratándose de predios urbanos), entonces el aviso de anticipación de dos meses para la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido resulta innecesario, porque si la finalidad de ese aviso es dar a conocer la voluntad del arrendador de terminar el contrato, para que el inquilino desocupe y entregue el inmueble arrendado dentro del plazo que la ley fija, ante la renuncia de tal plazo pierde todo

sentido el aviso previo de que se habla, puesto que si se renuncia al término de referencia para desocupar y entregar cuando se trata especialmente de un predio urbano y la solución es semejante cuando lo que se renuncia es el plazo de un año que el artículo concede tratándose de predios rústicos, por ello implícitamente se renuncia al aviso de terminación que debía de darse con la anticipación señalada. Ante la renuncia del multicitado plazo, basta con el emplazamiento a juicio, que implica la notificación de la demanda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; porque, en efecto, el emplazamiento a juicio produce todas las consecuencias de la interpelación judicial; máxime si a partir de la mencionada interpelación han transcurrido, real y positivamente, no dos meses, sino un lapso mayor mediante el cual el arrendatario ha tenido tiempo más que suficiente para desocupar.

Por último resulta inoperante el tercer agravio hecho valer por la apelante, concerniente a que le causa perjuicio la determinación del A quo, al considerar en su argumentación que el bien objeto del juicio, no se encuentra plenamente identificado toda vez que no se mencionan las medidas y colindancias, en razón que al haber quedado evidenciado que la actora ejerce una posesión derivada del bien que pretende usucapir, conlleva la improcedencia de la acción, puesto que como determinó el Juez Primigenio, no acreditaron los elementos para su procedencia previstos en el artículo 1138 del Código Civil, por lo que, tal circunstancia por si sola es suficiente para sostener el sentido del fallo apelado y resulta innecesario el estudio del presente agravio.

Cobra aplicación al caso, la tesis de jurisprudencia 2a./J. 115/2019 (10a.), con Registro digital: 2020441, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de

Justicia de la Nación, Décima Época, Materias(s): Común, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 69, Agosto de 2019, Tomo III, página 2249

**AGRAVIOS INOPERANTES EN LA RECLAMACIÓN. LA DESESTIMACIÓN DE LOS ENCAMINADOS A COMBATIR UNA RAZÓN QUE POR SÍ MISMA SUSTENTA EL SENTIDO DEL ACUERDO RECURRIDO, HACE INNECESARIO EL ESTUDIO DE LOS DEMÁS.** Si del acuerdo de presidencia recurrido se advierte que se expusieron varias razones para sostener su sentido y de su estudio se aprecia que cada una, por sí misma, es suficiente para justificarlo, es inconcuso que al desestimarse los agravios dirigidos a combatir una de ellas, tal circunstancia hace innecesario el estudio de los demás, pues ni resultando fundados cambiarían el sentido del acuerdo impugnado.

**IV.-** Dadas las consideraciones expuestas, deberá **CONFIRMARSE** la resolución combatida, sin hacer especial condena en costas en esta segunda instancia, porque aun cuando se trata de dos sentencias adversas, conformes de toda conformidad, el juicio se siguió en rebeldía de la parte demandada.

Sirve de apoyo jurídico, la tesis aislada XV.3o.6 C, con registro digital 181350, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia Civil, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Junio de 2004, página 1430, que a la letra dice:

**“COSTAS. NO PROCEDE CONDENAR AL ACTOR A SU PAGO EN UN JUICIO SEGUIDO EN REBELDÍA DEL DEMANDADO, AUN CUANDO LA SENTENCIA LE SEA ADVERSA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).** De conformidad con lo establecido por el artículo 141 del Código de Procedimientos

Civiles del Estado de Baja California, la condena en costas no procede en contra de la [REDACTED] cuando el juicio fue seguido en rebeldía del demandado, en virtud de que para que proceda resulta indispensable que la parte demandada comparezca al procedimiento civil instaurado en su contra, toda vez que de la interpretación del citado numeral se advierte que si aquélla no compareció a través del emplazamiento en el juicio respectivo, ningún gasto judicial pudo haber erogado en su defensa y, por ende, no hay obligación de pagar las costas que el precepto impone al actor a quien le es adversa la sentencia de condena, ante la rebeldía del demandado."

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se:

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** en grado de apelación, la **Sentencia Definitiva** de fecha [REDACTED] [REDACTED]; dictada por el **Juez** [REDACTED] [REDACTED], relativo del Juicio **Ordinario Civil de Prescripción Positiva**, expediente número [REDACTED], promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED].

**SEGUNDO.-** No se hace especial condena en costas en esta Segunda Instancia.

**TERCERO.-** **Notifíquese personalmente;** con testimonio de esta resolución vuelvan los autos originales, al Juzgado de su origen y en su oportunidad, archívese el presente Toca.

Así, por unanimidad de votos lo resolvieron las Magistradas y el Magistrado integrantes de la **Primera Sala** del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, licenciados **KARINA ACOSTA DUEÑEZ, JOSÉ LUIS CEBREROS SAMANIEGO** y **KARLA PATRICIA AMAYA CORONADO**, siendo Ponente la primera de los nombrados, quienes firman ante el Secretario General de Acuerdos, licenciado **ERNESTO FERNÁNDEZ ZAMORA**, que autoriza y da fe.

T.C. [REDACTED] (KAD)

LIC. KARINA ACOSTA DUEÑEZ  
MAGISTRADA PONENTE

LIC. JOSÉ LUIS CEBREROS SAMANIEGO  
MAGISTRADO

LIC. KARLA PATRICIA AMAYA CORONADO  
MAGISTRADA

LIC. ERNESTO FERNÁNDEZ ZAMORA  
SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS