

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A ONCE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

VISTOS, los autos para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** dentro del expediente número **1390/2023**, relativo al juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y;

RESULTANDO:

1. Por ocurso presentado en fecha dieciocho de agosto de dos mil veintitrés y dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, y proveído por auto de fecha diecinueve de enero de dos mil veinticuatro se tuvo compareciendo a [REDACTED], demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED] por la prescripción adquisitiva derivada de la posesión de mala fe, respecto del inmueble identificado como [REDACTED] con las medias y colindancias que indica y se desprenden del Levantamiento Topográfico que exhibe. Asimismo, manifestó como hechos los en ellos contenidos, que fundó en los preceptos que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, por auto de fecha diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, se decretó el emplazamiento a la demandada [REDACTED], la cual produjo su contestación en tiempo y forma por medio de su Interventor LICENCIADO [REDACTED] como se desprende del auto de fecha ocho de abril de dos mil veinticuatro, en el cual habiéndose fijado la litis propuesta, se concedió a las partes un periodo para ofrecimiento de pruebas por el termino de diez días, en el cual únicamente la parte actora ofreció los medios de convicción de su parte, de las cuales fue provista su admisión y preparación en términos del auto respectivo, señalando fecha para el desahogo de las mismas.

4. Finalmente, en la fecha y hora señalada para tal efecto, y desahogados que fueron en la diligencia probatoria correspondiente, previa fase de Alegatos respectiva, **se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva que hoy se dicta** bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. El artículo 79 fracción VI, 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles establecen los lineamientos a seguir para el dictado de las resoluciones definitivas dentro de los asuntos sometidos a la Jurisdicción de un Órgano Jurisdiccional, dentro de los cuales se establece la congruencia de las mismas en atención a los hechos expuestos y a las pruebas aportadas para su acreditamiento, lo cual resulta una carga procesal para las partes respectivamente, por lo que se procede al estudio de las actuaciones para determinar si el accionante cumple con esa carga procesal.

Artículo 79.- Las resoluciones son:

I.- Simples determinaciones de trámite, y entonces se llamarán decretos;

II.- Determinaciones que se ejecuten provisionalmente y que se llaman autos provisionales;

III.- Decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden o paralizan definitivamente la prosecución del juicio, y se llaman autos definitivos;

IV.- Resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del negocio, ordenando, admitiendo o desechando pruebas, y se llaman autos preparatorios;

V.- Decisiones que resuelven un incidente promovido antes o después de dictada la sentencia, que son las sentencias interlocutorias;

VI.- Sentencias definitivas.

Artículo 81.- Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Artículo 277.- El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II. No obstante lo referido con antelación, **a fin de estar en aptitud de resolver de fondo del negocio** en los términos señalados en los dispositivos legales invocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de las condiciones para estimar que el proceso que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, por lo que se impone examinar los presupuestos procesales previos al proceso:

COMPETENCIA.- Tomando en consideración que la acción ejercitada resulta de aquellas denominadas Acciones Reales, y que de conformidad al artículo 144, 145, 146, y 157 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, la misma fue promovida en la vía Ordinaria ante el Juez del Partido Judicial dentro del cual se encuentra ubicado el bien materia de controversia, **se reitera la competencia asumida por este Juzgador para conocer el presente negocio, así como decidir el mérito del mismo.**

LEGITIMACIÓN.- En cuanto a la legitimación activa y pasiva en el presente procedimiento, ha de establecerse que por lo que hace a la parte actora, compareció al presente procedimiento de forma personal y en ejercicio de su propio derecho, sin mediar representación alguna, y por lo que hace a la demandada, compareció por conducto de su Representante Legal debidamente facultado para ello, acreditando tal representación en mérito de la documental que para tal efecto fue exhibida, y que al no haber sido redargüida en cuanto a su autenticidad, resulta legítimo y eficaz para tal efecto, por lo que se establece, que la legitimación tanto activa como pasiva en el procedimiento ha quedado satisfecha, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles.

VÍA.- Finalmente, y toda vez que la acción ejercitada no corresponde a aquellas de cuyo ejercicio corresponda tramitar en la vía Sumaria Civil señalada en las diversas fracciones del artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles, cobra aplicación el diverso dispositivo 425 de la Legislación en cita, por lo que **resulta procedente la vía Ordinaria Civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la misma**; de lo anterior se desprende que han quedado satisfechos los presupuestos procesales de estudio oficioso previo al fondo de la controversia, y que de las constancias obrantes en autos se desprende que fueron agotadas las formalidades esenciales del procedimiento, estando entonces la presente Juzgadora en aptitud de dictar el fallo definitivo por tratarse de un procedimiento verificado en cuanto a su legalidad.

III. Conforme al numeral 1143 del Código Civil, el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por ese código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de los bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de

que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.- Por su parte los dispositivos 1138 y 1139 fracción III en relación con los diversos preceptos 814 a 817 del mismo Ordenamiento Legal, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un **término mínimo de diez años cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de mala fe.-**

De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión.

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

Instancia: Primera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Novena Época.

Tomo XXXIII, Mayo 2011.

Página 101.

Tesis de Jurisprudencia.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). *La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. **Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión.** Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.*

De lo expuesto en el párrafo precedente se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva de mala fe intentada

son los siguientes:

a). Que el actor acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que se funda; y

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

IV. Ahora bien, **respecto del primer elemento**, la parte actora, manifestó los hechos que como base de su pretensión señala dentro del escrito inicial de demanda, y que se tienen por reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias, y a fin de revelar el origen de su posición, señaló medularmente, que bajo protesta de decir verdad manifiesta que en fecha quince de febrero de mil novecientos noventa y ocho, la hoy actora, al encontrarse abandonado y vandalizado el inmueble materia de controversia, entro a poseerlo, señalando ademas, que obtuvo y tomo posesion material del mismo, de forma pacifica y publica, pues no ejerció ningún tipo de violencia física o moral respecto del mismo, poseyéndolo hasta la actualidad de forma publica, lo que es de conocimiento de vecinos y familiares, señala ademas que desde que tomo posesion del mismo ha realizado diversas mejoras.

A fin de acreditar lo anterior, ofreció los siguientes medios de convicción.

1. **TESTIMONIAL**, ofrecida a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], la cual fue desahogada en los términos visibles dentro de la diligencia correspondiente, manifestando ambos testigos conocer a la parte actora así como al bien en controversia, y señalando como razón de su dicho el ser vecinos del mismo.

Testimonial que es valorada al prudente arbitrio de quien esto resuelve, al ser coincidentes y concordantes las declaraciones vertidas por los atestes, y no ser desvirtuadas por medio de convicción alguno, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 352 y 413 del Código de Procedimientos Civiles.

LA CONFESIONAL, a cargo de la parte demandada [REDACTED]

[REDACTED] la cual fue desahogada en los términos señalados, por el representante legal del demandado en cuestión, situación que es valorada de conformidad a lo dispuesto por los artículos 396, 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles.

En contraposición, la parte demandada, opuso diversas excepciones, que denominó I. LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA DEMANDAR II. SINE ACTIONE AGIS, las cuales hizo consistir en los términos precisados en el capítulo respectivo del escrito de contestación a la demanda, los cuales se tienen por reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias, sin embargo, no obstante que del contenido del auto de fecha veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro se desprende que la parte demandada fue omisa en ofrecer medio de convicción alguno a fin de acreditar los extremos de sus excepciones, en cumplimiento al principio de congruencia aludido en el presente fallo de conformidad a lo dispuesto por el aludido numeral 81 de la Legislación aplicable de la materia, es menester de la suscrita Juzgadora, estimar, aun de oficio, la improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales, como lo dispone la Jurisprudencia sostenida por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en el Apéndice de 1995, sexta época, tomo IV, parte SCJN, página 6, cuyo rubro es "**ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA**"; en tal sentido también es aplicable la siguiente tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, que es de los datos, rubro y contenido siguiente:

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

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

Así las cosas, se ha emitido jurisprudencia en el sentido que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos los datos que revelen su existencia, tales como la fecha y el lugar exactos en que ocurrió, y los sujetos que intervinieron, precisando la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto a fin de que el Juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como establecer el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva; así mismo, la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 39/92, estableció que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario, y que este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble, mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, sino que también exige que se acredite el origen de la posesión, que puede constituir un hecho lícito o no; por lo que no basta con revelar la causa generadora de la posesión sino que debe acreditarse. Siendo aplicable al respecto las jurisprudencias, que son del tenor siguiente:

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Octava Época.

Número 78, Junio de 1994.

Página 30.

Tesis de Jurisprudencia.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. ESTE REQUISITO EXIGE NO SÓLO LA EXTERIORIZACIÓN DEL DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE ACTOS QUE REVELEN SU COMPORTAMIENTO COMO DUEÑO MANDANDO SOBRE ÉL y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, SINO QUE TAMBIÉN EXIGE SE ACREDITE EL ORIGEN DE LA POSESIÓN pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento

determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Novena Época.
Tomo I, Junio de 1995.
Página. 374.
Tesis de Jurisprudencia.

USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

Lo anterior resulta relevante en atención a que, quien se ostente como poseedor de mala fe en ejercicio de la acción de prescripción adquisitiva, se constriñe en la obligación procesal de satisfacer un estandar probatorio elevado, así como aportar un cuerpo argumentativo superior, pues en atención a la obligación de las autoridades Jurisdiccionales de actuar en defensa y protección de los derechos contenidos en los artículos 1 cuarto párrafo, 14, 16 y 17 constitucionales, en vigilancia del derecho que detenta el propietario original, **deberá revelarse y acreditarse en primer lugar, de forma fehaciente el acto u hecho que originen la causa generadora de la posesión, situación que no se actualiza en la especie, como mas adelante se indica.**

Por lo que al ser obligación del accionante el revelar la causa generadora de su posesión, y posteriormente el aportar medios de convicción suficientes para su acreditamiento, se procede a examinar los autos, para determinar si la parte actora revela y acredita la misma, en los términos de su demanda, pues atento a los medios de prueba antes valorados, que si bien se les concede valor probatorio para lo que en los mismos se contiene, resultan insuficientes para satisfacer los extremos de la acción planteada, pues de la propia redacción de

hechos, se advierte que resulta **inexacta y oscura al no referir en forma integral las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en que se suscitaron los hechos mediante los cuales se ejecutó el acto posesorio por el cual comenzó a poseer el inmueble referido de mutuo propio y con animo de apropiación**, es decir, es omiso en aportar los elementos fácticos necesarios para desarrollar y describir el momento exacto en que comenzó a tomar posesión del inmueble y a partir del cual continuó ejerciendo dicha posesión, así como el nombre de las personas que presenciaron el suceso que dió origen al cambio de situación de la propiedad, lo cual resulta una obligación procesal, pues es dicha situación de hecho, la que debe ser revelada aportando los elementos necesarios para su corroboración, como lo son los antes indicados, la cual esta sujeta a ser probada por este, aportando los medios de convicción correspondientes, y a ser desvirtuada por el pasivo procesal respectivamente.

Por lo que al no existir un hecho claro y exacto que revele de forma indubitable la causa generadora de la posesión que deberá en su caso ser corroborada por los medios probatorios correspondientes, se infiere que el accionante fue omiso en revelar de forma precisa la causa generadora de su posesión, esto, aunado a que los testigos ofrecidos por el accionante a fin de acreditar las cualidades de la posesión, así como dar declaración bajo protesta de haber presenciado el acto posesorio referido por el accionante, resultan omisos en señalar de forma precisa si estuvieron presentes en el momento en que fue ejecutado el mismo, situación que arroja determinar que dicho medio de prueba no crea animo de convicción en la suscrita Juzgadora ante la falta de verisimilitud en sus declaraciones, pues aunado a la falta de base fáctica que atañe al accionante, pues estos no fueron precisos y **no manifestaron de forma fehaciente haber presenciado dicho acto, y por lo tanto no se acredita el primer elemento de la acción intentada**. Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios de carácter obligatorio emitidos por los mas altos Tribunales.

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 diez años.

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 diez años, 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.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
PC.I.C. J/13 C (11a.)

Contradicción de tesis 21/2021. Entre las sustentadas por el Tercer y el Décimo Segundo Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 7 de diciembre de 2021. Unanimidad de dieciséis votos de los Magistrados Wilfrido Castañón León, Luz Delfina Abitia Gutiérrez, Sofía Verónica Ávalos Díaz, Mónica Cacho Maldonado, Israel Flores Rodríguez, Carlos Manuel Padilla Pérez Vertti, Marco Polo Rosas Baqueiro, José Juan Bracamontes Cuevas, Ana María Serrano Oseguera, Martha Gabriela Sánchez Alonso, J. Refugio Ortega Marín, Rómulo Amadeo Figueroa Salmorán, María Concepción Alonso Flores, Carlos Arellano Hobelsberger, Francisco Javier Sandoval López y J. Jesús Pérez Grimaldi (presidente). Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Francisca Cortés Salazar.

Tesis y criterio contendientes:

El Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el amparo directo 761/2018, el cual dio origen a la tesis aislada I.12o.C. 148 C (10a.), de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE AL POSEEDOR DE MALA FE NO LE ES EXIGIBLE QUE DEMUESTRE EL JUSTO TÍTULO COMO BASE DE SU PRETENSIÓN, ES NECESARIO QUE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 6 de diciembre de 2019 a las 10:18 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la

Federación, Décima Época, Libro 73, Tomo II, diciembre de 2019, página 1137, con número de registro digital: 2021246, y El sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el amparo directo 152/2021.

Esta tesis se publicó el viernes 01 de abril de 2022 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 04 de abril de 2022, para los efectos previstos en el punto noveno del Acuerdo General Plenario 1/2021.

Instancia: Pleno de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Undécima Época. Libro 12, Abril de 2022 (4 Tomos). Pág. 2134. Tesis de Jurisprudencia.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE Y SIN TÍTULO. PARA QUE OPERE, DEBE ACREDITARSE FEHACIENTEMENTE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.

Hechos: En un juicio de amparo directo se reclamó una resolución dictada en apelación en la que se consideró que operó la figura de la prescripción positiva sobre un bien inmueble, en beneficio de diversa persona. El Tribunal Colegiado de Circuito concedió el amparo a la parte quejosa principal al considerar que en el caso no se había acreditado la causa generadora de la posesión en concepto de propietario. Inconforme con el fallo anterior, el tercero interesado y quejoso adherente interpuso recurso de revisión.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación confirma la decisión del Tribunal Colegiado, al estimar que el requisito de acreditar fehacientemente la causa generadora de la posesión, en un juicio de prescripción positiva obtenida de mala fe y sin título, no resulta desproporcional al grado de impedir el ejercicio del derecho a la propiedad, sino que constituye una adecuada garantía procesal de seguridad jurídica.

Justificación: Para poder actualizar la prescripción positiva es necesario demostrar la causa generadora de la posesión, sin importar si se trata de buena o mala fe, a fin de establecer si se encuentra ante una posesión originaria o derivada. Esto, se erige como un requisito procesal esencial de la acción, que brinda certeza a los titulares originales del bien sobre su derecho de propiedad, sin que esto implique en forma alguna que el accionante de la usucapión se vea impedido para instar la función jurisdiccional en aras de reivindicar el derecho que pretende. Por lo que es menester cumplir con los requisitos que exige la ley, mismos que fueron establecidos por el legislador en uso de su libertad configurativa para crear certeza en la propiedad y en la posesión, materializando así la protección que, a través del debido proceso, otorga la Constitución General. De ahí que, de ninguna manera la posesión derivada puede ser apta para prescribir ya que se trata de una posesión ejercida sin ánimo de apropiación, es decir, enfocada exclusivamente en el uso y disfrute temporal de un bien, sin que pueda colegirse, sin previa demostración, que se tuvo desde un principio la posesión con ánimo de dueño. Por lo anterior, el requisito de acreditar fehacientemente la causa generadora de la posesión no resulta desproporcionado ni hace nugatorio el derecho al debido proceso en su vertiente de acceso a la justicia o los derechos a la posesión o a la propiedad, por el contrario, constituye una adecuada garantía procesal de seguridad jurídica en aras de la tutela de todos estos derechos.

PRIMERA SALA.

1a./J. 2/2022 (11a.)

Amparo directo en revisión 2173/2020. María de Lourdes Gerarda Georgina González Silva. 16 de junio de 2021. Cinco votos de las Ministras Norma Lucía Piña Hernández y Ana Margarita Ríos Farjat, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, y los Ministros Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien formuló voto aclaratorio, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Ponente: Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Alejandro

Castañón Ramírez.

Tesis de jurisprudencia 2/2022 (11a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de doce de enero de dos mil veintidós.

Esta tesis se publicó el viernes 21 de enero de 2022 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 24 de enero de 2022, para los efectos previstos en el punto noveno del Acuerdo General Plenario 1/2021.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Undécima Época. Libro 9, Enero de 2022 (4 Tomos). Pág. 836. Tesis de Jurisprudencia.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

1a./J. 125/2010

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

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

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO SE INVOCA UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, CUYA EXISTENCIA PRETENDE ACREDITARSE CON PRUEBA TESTIMONIAL, LOS TESTIGOS DEBEN MANIFESTAR LA FECHA EXACTA EN QUE AQUÉL SE CELEBRÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

De una interpretación armónica de los artículos 806 y 1176 del Código Civil para el Estado de Nuevo León se concluye que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva es necesario acreditar la fecha exacta en que se entró a poseer el bien en disputa, ya que es a partir de entonces cuando empieza a correr el término de cinco años para que opere la prescripción de buena fe;

pues si bien es cierto que el numeral 1173 de la propia codificación, establece que la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, ello constituye la regla general que no aplica a la prescripción adquisitiva, porque el mismo precepto en su segunda parte señala: "... excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente."; y si en este tipo de acción, la posesión se cuenta a partir de que la persona entra a poseer el bien, es inconcuso que debe mencionarse la fecha exacta de ese acontecimiento, entendida como tal, el día, mes y año; por ende, el actor debe precisarla en los hechos de la demanda, ya que éstos son los que se encuentran sujetos a prueba en términos del diverso artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por tanto, si se invoca como causa generadora de la posesión un contrato verbal de compraventa, cuya existencia se pretende acreditar mediante la prueba testimonial, es menester que los declarantes manifiesten las circunstancias de tiempo (día, mes y año), modo y lugar en que se concertó ese acuerdo de voluntades.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

IV.3o.C.40 C

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXII, Julio 2010. Pág. 2043. Tesis Aislada.

Lo anterior, sin que obste el desahogo de los medios de convicción antes valorados, pues ninguno de éstos podría aportar elementos a fin de subsanar la omisión destacada de los hechos vertidos por el accionante, pues resulta obligación de este el narrar los hechos de manera clara y precisa de conformidad a lo dispuesto por el artículo 256 fracción V en relación al diverso 277 del Código Adjetivo de la materia, asimismo, la cualidad de la posesión resulta materia de estudio posterior a la revelación y acreditamiento de la causa generadora de la posesión, la cual como ha quedado señalado en líneas anteriores no fue revelada de forma precisa, y por lo tanto resulta inconducente a fin de variar el sentido de la presente resolución.

En consecuencia, de los medios de convicción antes expuestos y valorados, así como de las constancias obrantes en autos, se advierte que **resultan insuficientes los hechos narrados por la accionante a fin de acreditar el acto que en el presente procedimiento funge como causa generadora** de su posesión, toda vez que si bien expone lo señalado en líneas anteriores, a fin de revelar dicha causa generadora se reitera, resulta omisa en señalar de forma clara y precisa los elementos suficientes a fin de acreditar las circunstancias de tiempo, modo y lugar en función de un standard probatorio elevado y un cuerpo fáctico robustecido por dichas circunstancias, expresadas respecto del acto de la toma de posesión, así como de los nombres de las personas que presenciaron dicha situación. Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio de carácter orientador.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE AL POSEEDOR DE MALA FE NO LE ES EXIGIBLE QUE DEMUESTRE EL JUSTO TÍTULO COMO BASE DE SU PRETENSIÓN, ES NECESARIO QUE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

Conforme a los artículos 1135 y 1136, en relación con los diversos 1151 y 1152, todos del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, la prescripción positiva es el medio para adquirir bienes, por el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley, en el caso de inmuebles, mediante la posesión por cinco años si ésta es de buena fe o por diez años cuando es de mala fe, y en ambos supuestos dicha posesión debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Ahora bien, el artículo 806 del código citado establece que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer, así como el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, en tanto que lo es de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno, al igual que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y dispone que se entiende por título, la causa generadora de la posesión. Por otra parte, el concepto de propietario comprende al poseedor con un título objetiva o subjetivamente válido e, incluso, sin título, siempre que demuestre ser el que tiene el dominio de la cosa y que empezó a poseerla en virtud de una causa que le permite ostentarse como dueño, la cual es ajena a la buena o mala fe, pues no proviene del fuero interno del poseedor, sino que la tiene quien entró a poseer mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como dueño, con exclusión de los demás, y resulta relevante porque legalmente no es apta para usucapir la posesión derivada (a nombre de otro), sino sólo la originaria (en concepto de dueño) sea jurídica o de hecho, por lo que, además de probar el tiempo por el que ininterrumpidamente ha poseído (cinco o diez años, según sea el caso), el actor debe demostrar siempre la causa generadora de la posesión, si es de buena fe precisa acreditar el justo título o el hecho generador en que basa su pretensión, en tanto que si ésta la sustenta en la posesión por diez años en calidad de poseedor originario, de hecho y de mala fe, debe probar el hecho generador de la posesión a título de dueño, esto es, cualquier acto que fundadamente considere bastante para transferir al poseedor el dominio sobre el bien de que se trate. En ese sentido, si bien no puede exigirse la acreditación de un justo título cuando la acción relativa se apoye en la posesión de mala fe, lo cierto es que resulta necesario que el promovente justifique la causa generadora de la posesión, debido a que la voluntad del legislador, al establecer la usucapión, no fue incentivar el incumplimiento de las obligaciones o el apoderamiento de bienes ajenos, sino formalizar una cuestión de hecho, pero sólo cuando sea evidente que el titular del derecho de propiedad no tuvo interés en conservarlo durante el plazo en que se consumó la prescripción; por tanto, en el caso de la posesión de mala fe, debe exigirse un estándar probatorio elevado, a fin de que el accionante revele y acredite en forma fehaciente dicha causa generadora y las calidades de la posesión que exige la ley, por más de diez años, pues de no ser así, el juzgador estaría imposibilitado para determinar si la posesión aducida es originaria o derivada, de buena o de mala fe y a partir de qué momento debe computarse el plazo para prescribir.

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.12o.C.148 C (10a.)

Amparo directo 761/2018. Jorge Manuel Suárez Díaz y otro. 22 de marzo de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Rómulo Amadeo Figueroa Salmorán. Secretaria: Nancy Michelle Álvarez Díaz Barriga.

Esta tesis se publicó el viernes 6 de diciembre de 2019 a las 10:18

horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época. Libro 73, Diciembre de 2019 (3 Tomos). Pág. 1137. Tesis Aislada.

Época: Octava Época

Registro: 212065

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo XIV, Julio de 1994

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 855

USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DEBE SEÑALARSE Y ACREDITARSE AUN EN CASO DE MALA FE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA). De los términos de los artículos 1124, 1129, 1173 y 1186 fracción I del Código Civil del Estado de Tlaxcala, se colige que para que prospere la acción de usucapión es necesario que el demandante señale y demuestre la causa generadora de la posesión y cuándo ocurrió, aun en el caso de mala fe, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de dicha posesión y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, máxime que no toda posesión es útil para que se materialice la figura de mérito, pues caso habrá en que se haya obtenido con violencia, en que la posesión útil comienza cuando medie una causa legal posterior para adquirir la misma pacíficamente (artículo 1189 del referido ordenamiento sustantivo). Siendo así, no basta con que alegue y demuestre haber poseído durante determinado tiempo, que incluso puede ser mayor al establecido por la ley en materia de prescripción positiva, sino es menester que el sujeto exprese y acredite la causa que la originó.

Época: Octava Época

Registro: 221758

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo VIII, Octubre de 1991

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 236.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. ES NECESARIO REVELAR Y ACREDITAR EL ORIGEN DE LA POSESIÓN. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA). La posesión en concepto de dueño admite doctrinalmente tres formas de poseer: a) Poseer con justo título objetivamente válido, b) Poseer con justo título subjetivamente válido y, c) 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 y, en el caso concreto, tales circunstancias no se acreditaron, pues la frase "me la dio", no es suficiente para acreditar la causa generadora de su posesión en concepto de propietario, siendo irrelevante que los testigos hayan sido contestes y uniformes en manifestar que el actor siempre se ha conducido respecto del inmueble como dueño y señor, toda vez que los mismos no pueden subsanar las omisiones del actor, en cuanto al origen de su posesión.

V. En consecuencia, al no haber probado el demandante el primer elemento constitutivo de su acción de usucapión, relativo al revelamiento y acreditamiento de la causa generadora de su posesión, como lo es, se reitera, el acto posesorio por virtud del cual comenzó a poseer con animo de propietario, se concluye que debe dictarse sentencia adversa a los intereses de la accionante y que decrete su improcedencia, absolviendo a la parte demandada de las prestaciones reclamadas, resultando procedente la excepción opuesta por la misma y señalada en líneas anteriores, por los motivos antes expuestos, esto, sin que exista necesidad de examinar el segundo de los elementos, así como las diversas excepciones opuestas pues de hacerlo el resultado sería el mismo ante la falta de demostración del primero.

VI.- COSTAS. Con fundamento en lo previsto por el artículo 141 fracción II inciso a) del Código de Procedimientos Civiles, atento a que la presente resolución es de carácter eminentemente declarativa, en la cual en atención a las constancias obrantes en autos, se desprende que no hubo temeridad o mala fe por parte de los contendientes, pues no obstante haber sido resuelta su improcedencia por falta de acreditamiento del primer elemento, esto fue por virtud de una omisión no atribuible a la accionante, motivo por el cual **no se realiza condena en costas alguna, debiendo reportar cada una las que hubiese erogado.**

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 80, 82, 256, 257, 418 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Ha sido procedente la vía ordinaria civil, en que la parte actora **no demostró el primer elemento** constitutivo de su acción, resultando procedente la excepción opuesta por la parte demandada, por lo que se declara improcedente la acción intentada, sin que sea necesario el análisis del segundo elemento, inclusive respecto de las diversas excepciones opuestas por la demandada.

SEGUNDO. Por ello, se absuelve al demandado [REDACTED] [REDACTED] de las prestaciones reclamadas, por los motivos

expuestos en el presente fallo.

TERCERO. No se hace especial condena en costas en atención a los argumentos expuestos en el presente fallo.

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo acordó y firma electrónicamente la C. JUEZA OCTAVO CIVIL, LIC. BEATRIZ GONZALEZ RIEDEL, ante su Secretaria de Acuerdos MTRA. SONIA DE LA O ALCALA, 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.

caah

En el número 14938 del Boletín Judicial de fecha 14-FEB-2025 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En 17-FEB-2025 a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número 14938 del Boletín Judicial de fecha 14-FEB-2025. CONSTE