

Tijuana, Baja California, a tres de marzo de dos mil veinticinco.

V I S T O S para resolver los autos del **Toca Civil número 1627/2024**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en el principal, actora en la reconvenición, en contra de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha **cuatro de marzo dos mil veinticuatro**, pronunciada por la Juez Tercero de lo civil del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, dentro del **expediente** [REDACTED], relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y,

R E S U L T A N D O:

1º. Que la sentencia recurrida, a la letra establece:

Ensenada, Baja California a cuatro de marzo del dos mil veinticuatro.

PRIMERO. Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil en que la parte actora en el principal [REDACTED], acreditó los hechos constitutivos de su acción reivindicatoria en contra de [REDACTED], quien no acreditó sus excepciones.

Tocante al juicio reconvenicional [REDACTED], no demostró los hechos constitutivos de su acción de prescripción adquisitiva, resultando operantes las excepciones de improcedencia de la vía y de falta de acción y de derecho opuestas por su contraria.

SEGUNDO. Se absuelve a la parte demandada en el juicio reconvenional de prescripción positiva [REDACTED] de las prestaciones que le fueron reclamadas.

TERCERO. No se realiza especial condenación en costas en cuanto al juicio reconvenional en el que se ejerció la acción de prescripción adquisitiva, en atención a lo expuesto en el considerando VI.

CUARTO. En el juicio principal se declara que [REDACTED], tiene pleno dominio del inmueble identificado como condominio [REDACTED].

QUINTO. Se condena a [REDACTED] a la desocupación y entrega a favor de [REDACTED], del inmueble descrito en el punto resolutivo que antecede, con sus frutos y accesiones que le sean propios.

SEXTO. Se concede a [REDACTED] el término de **cinco días** hábiles, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, a fin de que proceda a dar cumplimiento voluntario a la misma y en caso de no hacerlo procédase a su ejecución forzosa mediante el lanzamiento a su costa.

SÉPTIMO. Se condena a [REDACTED] a pagar [REDACTED], los gastos y costas que se generaron por motivo del juicio principal, liquidables en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se absuelve al demandado en el principal del pago de las prestaciones que reclama el actor bajo los incisos C y D del capítulo respectivo, por los motivos

expuestos en el considerando IX de este fallo.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así juzgando definitivamente lo resolvió y firma electrónicamente **La C. Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil, Deborah Marilyn Méndez Murillo, ante su Secretario de Acuerdos Lic. Sergio Arturo Fuerte Oviedo**, 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.

2º. La parte demandada en el principal y actor reconvenicional inconforme, interpuso recurso de apelación, que fue admitido en ambos efectos, ordenándose la remisión del expediente original a este Tribunal, donde se ordenó la formación del Toca y el trámite de la alzada; se confirmó la admisión del recurso y la calificación del grado, la parte demandada en el principal presentó escrito donde designó domicilio procesal en este Tribunal de Alzada y se citó a las partes para oír la resolución que ahora se pronuncia;

CONSIDERANDO:

I.- Este Órgano Colegiado es competente para conocer el recurso que eleva el recurrente, toda vez que impugna una sentencia dictada por la Juez Tercero de lo Civil del Partido Judicial de Ensenada, Baja California cuya naturaleza actualiza las facultades que al cuerpo revisor confieren los artículos 57, 59 y 63 fracción I de la

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 1, 2, 45 y 50 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, 674, 678, 690 y 698 del Código de Procedimientos Civiles para la Entidad. -

II.- Así como el interés es la medida de la acción, los agravios constituyen la medida del recurso; en consecuencia, esta Alzada tendrá por objeto revisar la sentencia definitiva de primer grado, pero sólo en la medida en que aquéllos hayan sido expresados. El impetrante expuso en su escrito que obra glosado a fojas 2 a 16 del presente Toca, en dos agravios, los motivos por los cuales considera le genera perjuicio la sentencia definitiva impugnada; argumentos que sin ser transcritos se invocan de manera concreta y sintetizada, pues no existe obligación para la autoridad revisora de reproducirlos textualmente, a cuyo contenido nos remitimos por economía procesal.

Lo anterior acorde al criterio que aplica por semejanza de razón en la tesis de jurisprudencia 2a./J. 58/2010, localizable bajo registro 164618, emitida por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, tomo XXXI, mayo de 2010, a página 830, bajo el rubro: **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN”**. –

III. – **Acotado lo anterior**, tenemos que la parte

recurrente hizo valer **dos agravios** en los términos siguientes:

En el **primer agravio**, manifiesta que no está de acuerdo con lo resuelto por la Juez inferior en el **Considerando IV** de la contradicha, argumentando que se hizo una mala interpretación de las pruebas ofrecidas de su parte, especialmente de la prueba testimonial rendida a cargo de [REDACTED].

Sostiene que la A quo hizo una errónea interpretación de la prueba testimonial, indicando que las respuestas a las preguntas directas formuladas al primer testigo, particularmente su respuesta a la pregunta cinco, el testigo contestó que el actor reconvenional tomó posesión el seis de febrero de dos mil diez, lo que concuerda con lo manifestado en el hecho II de su demanda reconvenional.

Continúa señalando que en relación a la pregunta cuatro, el testigo respondió que *“siempre vi esa casa sola y abandonada, sin ventanas y sin puertas, creando vandalismo ahí”* lo que dice coincide con lo narrado en el hecho II de su demanda, afirmando que esa respuesta arroja la causa generadora de su posesión.

Que la A quo no tomó en consideración las demás respuestas del testigo, como la respuesta a la pregunta sexta, donde refirió en relación a las mejoras que tiene el inmueble, que: *“lo primero que he visto, las ventanas, las puertas, pintura en el inmueble, aparte le hicieron un tejaban, un cerco de malla ciclónica y también le hicieron*

un piso afuera, plantas y cambio de vista, como estaba sola abandonada”, respuesta que arroja que el testigo presencié dichas mejoras y sabe la causa generadora de su posesión.

Agrega que en la razón de su dicho el primer testigo depuso: *“Que sabe y le consta lo declarado porque siempre he vivido ahí y siempre he visto al señor en esa casa como dueño, en el tiempo que llevo viviendo ahí, desde el dos mil ocho, jamás he visto que haya sido habitada por otra persona.”*, por lo que el testigo sabe la fecha cierta en que entró a poseer el inmueble en contienda y la causa generadora de su posesión, habiéndolo presenciado todo.

Sostiene que la A quo no tomó en cuenta las repreguntas formuladas al mismo testigo, no obstante que ofreció la prueba instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana, manifestando la inferior que esas pruebas no favorecen al oferente, toda vez que de las piezas procesales no se desprende fecha exacta en que el usucapista entro a poseer el inmueble en contienda y el modo en que dice tomó posesión del mismo, lo que el alcista sostiene que es erróneo, ya que de las repreguntas que se le hicieron a los testigos, se corrobora y desprende la fecha exacta en que él entró a poseer el inmueble y el modo en que tomó posesión, ya que el testigo es su vecino y presencié cuando entró a poseer la casa, y le notificó que estaba bien lo que hacía, comprobando así que entró a poseer de manera pacífica.

Insiste en que la Juez de origen hizo una errónea interpretación de la prueba testimonial, pues si bien es cierto el segundo testigo [REDACTED] manifestó que la fecha en que el actor reconventional tomó posesión del predio debatido fue el seis del dos mil diez, sin embargo, no consideró las repreguntas y las respuestas, ya que no le dio valor probatorio a las pruebas instrumental de actuaciones y presuncional, particularmente a la respuesta dada por el testigo a la primera repregunta en relación con la quinta directa, donde el testigo señaló *“Como se acercaba el catorce de febrero me platicaba que quería arreglar la casa, para tener un nidito de amor decía”*; pregunta y respuesta que no solo incluyen el mes que omitió dar en la respuesta cinco directa, sino que también la fecha completa, corroborando la fecha cierta en que entró a poseer el inmueble en contienda.

Agrega que la A quo le restó valor probatorio al testimonio rendido por [REDACTED] bajo el argumento de que no fue un testigo presencial, al indicar que *“se lo platico el señor [REDACTED]”*, lo que no solo es una mala interpretación, sino que modifica la respuesta tomando solo parte de ella, ya que el testigo afirmó: *“He estado en su casa, me ha platicado”*

Continúa señalando que la A quo interpretó erróneamente el desahogo de la prueba testimonial, insistiendo en que, del contenido de las respuestas a las preguntas directas y repreguntas, se desprenden todos los elementos necesarios para que opere a su favor la

prescripción positiva.

Afirma que de lo narrado en el hecho dos de su demanda reconvenzional se desprende el motivo por el cual entró a poseer pues estaba abandonada, siendo esa su causa generadora de la posesión. Sostiene además que la A quo hace una errónea interpretación en relación a la prueba de declaración de parte y solo toma parte de la respuesta de la pregunta segunda, cuando se le inquirió: *“Que nos diga el declarante si nos puede describir la forma como entró a poseer el bien inmueble materia de este juicio.”* Donde respondió: *“La casa estaba abandonada, yo vivía a dos casas, como estaba abandonada ahí fue que entré.”*; indicando que su respuesta coincide con lo manifestado en el hecho II de su demanda reconvenzional.

Así también refiere que a la pregunta tercera de la misma prueba en comentario *–declaración de parte–*, donde se le cuestionó si alguna persona se percató que entró a poseer el inmueble en litigio en la fecha que dice y de ser así proporcione los nombres; indica que él contestó que los nombres no los conoce, que solo los conoce por “██████████” su vecino, ██████████ y a los demás los conoce por apodos, quienes al parece tienen mayor antigüedad.

En el **segundo agravio** manifiesta que no está de acuerdo con el criterio sostenido por la Juez inferior en el **Considerando V**, debido a que no tomó en cuenta o bien hizo una mala interpretación de las pruebas ofrecidas de su parte, sobre todo la prueba testimonial a cargo de ██████████

██████████ y ██████████, así como la prueba instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, indicando que es erróneo y arbitrario que la Juez de origen haya declarado procedente la excepción de falta de acción y derecho hecha valer por el demandado en la reconvencción, afirmando que por lo manifestado en el agravio primero, sí se acredita la fecha cierta en que entró a poseer, la causa generadora de su posesión y las características necesarias para prescribir bienes inmuebles, por lo que debió decretarse la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva deducida en el juicio reconvenccional, lo que no ocurrió al hacerse una incorrecta interpretación de las pruebas testimonial, instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto ofrecidas de su parte.

IV.- Así pues, por técnica Jurídica se atenderá en conjunto lo expuesto por el recurrente en sus agravios **primero** y **segundo** donde medularmente afirma que la Juez de origen valoró de forma indebida la prueba testimonial, aunado a que en su determinación no tomó en cuenta las diversas pruebas ofrecidas de su parte, particularmente la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto, concluyendo que el testimonio rendido es insuficiente para acreditar la causa generadora de su posesión; sobre la base de que, a efecto de que prospere la prescripción positiva *“es necesario revelar y acreditar la causa generadora de la posesión”*.

En ese contexto y una vez analizados los

argumentos que sustentan los agravios que nos ocupan, las constancias de autos, particularmente los hechos narrados en la demanda reconvenzional de prescripción positiva de mala fe, las pruebas rendidas por el que se alza, así como las diversas consideraciones efectuadas por la A quo, se advierte que los agravios del actor reconvenzional hoy recurrente son **infundados** y en esa medida **inoperantes** para **modificar** el sentido de la resolución que nos ocupa, veamos el porqué de ello:

En primer término, a fin de abordar lo total de los agravios en estudio -*valoración indebida de la prueba testimonial y falta de valoración de diversas pruebas rendidas*-, como punto de partida tenemos que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 817, 1122 y 1138 del Código Civil del Estado de Baja California, el concepto de **dueño** es un requisito esencial que debe reunir la posesión para que pueda prescribirse.- Concepto que de conformidad con los artículos 781, 782 y 797 de la citada legislación, se refiere tanto a la posesión jurídica, entendida como la detentación sustentada en un justo título que le confiere a una persona la facultad de retener una cosa para ejecutar actos materiales, como consecuencia de un derecho real; como a la posesión de hecho, que se genera de un estado de cosas que de facto le permite detentar la cosa.

Por ello, de acuerdo a la legislación sustantiva civil del Estado, si el poseedor pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa

durante diez años, o más en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe, debe exigírsele que pruebe el **hecho** generador de la posesión.

Para llegar a esta conclusión, es necesario remitirnos a los artículos 817, 1122 y 1138 del Código Civil del Estado, mismos que disponen:

Artículo 817.- Sólo la **posesión** que se adquiere y disfruta en **concepto de dueño** de la cosa poseída puede producir la prescripción.

Artículo 1122. Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, **mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley...**

Artículo 1138. La **posesión necesaria** para prescribir debe ser: I. **En concepto de propietario**; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública.

Con base en estos artículos, se sostiene que el concepto de **dueño** es un requisito **esencial** que debe presentar la posesión para que se pueda prescribir. Robustece lo anterior lo previsto en los artículos 781, 782 y 797, que disponen:

Artículo 781.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella **un poder de hecho**, salvo lo dispuesto en el artículo 784. Posee un derecho el que goza de él.

Artículo 782.- Cuando en virtud de un **acto jurídico** el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de

usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. **El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria**, el otro, una posesión derivada.

Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También 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.

En ese contexto, si bien es cierto cuando se ejerce la posesión de mala fe –como en el caso concreto- se carece de justo título, también lo es que el actor debe **demostrar la causa generadora de la posesión**, esto es, el hecho o acto que originó la posesión y en el asunto que nos ocupa, el prescribiente en el **hecho II** señaló:

“el día 06 de febrero de 2010, el suscrito empezó a hacer actos de posesión en la casa que pretendo prescribir, toda vez que esta se encontraba abandonada y poco a poco empecé a hacerle arreglos a la vivienda para que fuera habitable y desde entonces he vivido en ella ostentándome todo este tiempo como dueño, teniendo más de 10 años la posesión del inmueble materia de este

juicio, la cual sigo poseyendo hasta el día de hoy.

Luego, la causa generadora de la posesión del actor reconvenicional se integra de diversos elementos como son: **a)** La fecha en que tuvo lugar el acto, el 06 de febrero de 2010; **b)** Que entró a poseer la casa habitación porque estaba abandonada; **c)** Que empezó a hacerle arreglos a la vivienda para que fuera habitable. **d)** Que su posesión durante diez años ha sido en concepto de propietario.

Así pues, la Juez de origen valoró el testimonio rendido por los señores [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] en la audiencia conciliación, pruebas y alegatos celebrada en fecha dos de agosto de dos mil veintidós, de las cuales cobran relevancia en el tema de la **causa generadora de la posesión** las marcadas 2, 3, 4, 5 y 7; la razón de su dicho, así como la repregunta 1 formulada a ambos testigos, que son del contenido siguiente:

TESTIGO [REDACTED]

2. – Que diga el testigo si sabe y le consta, si conoce el inmueble materia de este juicio. Calificada de legal contesto: **Si porque es mi vecino y lo tengo enfrente.** –

3. – Que diga el testigo si sabe dónde se encuentra ubicado el inmueble materia del presente juicio. Calificada de legal contexto: **Está en avenida**

[REDACTED]
[REDACTED].-

4. - Que diga el testigo si sabe y le consta, ¿cómo adquirió la posesión del inmueble materia del presente juicio el señor [REDACTED] [REDACTED]?, Calificada de legal contestó: **Exactamente no sé, pero tengo entendido que por medio del [REDACTED], pero yo llegue en diciembre de dos mil ocho al fraccionamiento, en el cual siempre vi esa casa sola y abandonada, sin ventanas y sin puertas, creando vandalismo ahí.** -

5. - ¿Qué diga el testigo si sabe y le consta desde cuándo se encuentra en posesión del inmueble el señor [REDACTED] [REDACTED]?, Calificada de legal contestó: **Creo que el seis de febrero de dos mil diez.**

7. - Que diga el testigo si sabe con qué carácter tiene el inmueble materia del presente juicio el señor [REDACTED]. Calificada de legal contestó: **Siempre lo he visto vivir ahí como dueño, todo el tiempo.** -

QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO. Que sabe y le consta lo declarado **porque siempre ha vivido ahí y siempre ha visto al señor en esa casa como dueño, en el tiempo que llevo viviendo ahí, desde el dos mil ocho, jamás he visto que haya sido habitada por otra persona.**

- **A la primera repregunta** en relación con la quinta directa. - Que diga el testigo como sabe que el día en que entró a poseer el demandado en el principal y actor en la reconvención, **era el seis de febrero de dos mil diez?** Calificada de legal

contesto: Como le recuerdo **tengo la casa enfrente como vecino, desde el dos mil ocho** y el cual como lo dije anteriormente esa casa era vandalizada y **precisamente ese día cuando él llegó a esa casa**, yo estaba haciendo una carne asada por la visita que tuve de mi hija y mi nieto, en el cual, **cuando llegó fui a esa casa a notificarle que estaba bien lo que estaba haciendo**, porque **ya no aguantaba el vandalismo ahí**, es por eso que me di cuenta de la fecha y lo recuerdo perfectamente. –

TESTIGO VICTOR MANUEL ZAVALA RAMIREZ:

2. - Si. –

3. - Sí. –

4. – La casa estaba abandonada y vandalizada cuando él la adquirió. –

5. – Desde el seis de dos mil diez. –

7.- Lo tiene como dueño.

QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO. Que sabe y le consta lo declarado, **porque convivo con [REDACTED], he estado en su casa, me ha platicado.** –

A la primera repregunta es en relación con la quinta directa. ¿Que diga el testigo como sabe que el día en que entró a poseer el demandado en el principal y actor en la reconvenición era el seis de febrero de dos mil diez? Calificada de legal contesto: **Como se acercaba el catorce de febrero**

me platicaba que quería arreglar la casa, para tener un nidito de amor, decía. –

-Énfasis añadido-

Luego, al analizar de manera pormenorizada lo expuesto por los testigos referidos, este órgano revisor coincide medularmente en lo resuelto por la A quo, ya que únicamente el testigo [REDACTED] manifestó haber estado presente el día en que el actor reconvenicional dijo haber “*empezado a hacer actos de posesión en la casa que pretende prescribir*” y el diverso testigo [REDACTED] abiertamente manifestó tener conocimiento de los hechos que expone, “*porque [REDACTED] le la platicado*”; lo que pone de manifiesto que no estuvo presente el día seis de febrero de dos mil diez, en la casa en que presuntamente el actor reconvenicional realizó actos de posesión, sin que pase desapercibido que el alcista en su demanda reconvenicional, en ningún momento refiere que alguna persona haya presenciado los actos de posesión que dice comenzó a realizar.

En relación a que la Juez de origen omitió valorar las diversas pruebas rendidas por el prescribiente, concretamente la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana; del análisis de la sentencia definitiva materia de esta Alzada, se aprecia que contrario a lo expuesto por el inconforme, la A quo sí analizó y valoró las pruebas documentales ofrecidas y presentadas por el prescribiente, cuando determinó:

Concerniente a las **pruebas documentales** privadas que obran de fojas 38 a 57 de autos, **no le favorecen al enjuiciante para evidenciar que en seis de febrero del dos mil diez , hubiese ingresado a poseer, de mala fe, el lote de terreno objeto de este juicio en calidad de dueño**, de manera pacífica, pública y continua, toda vez que **ninguna de estas documentales se contrae a tal hecho**, aunado a que **los recibos de pago de servicio de energía eléctrica a nombre del demandado datan del año dos mil dieciséis en adelante**, así como el convenio celebrado con la Secretaría de Planeación y Finanzas en relación al consumo de agua, el cual también fue celebrado en el año dos mil dieciséis, por la cual a juicio de la suscrita, **con dichas documentales no se logran acreditar los extremos de la acción de prescripción intentada en este juicio**, es decir, **que desde el seis de febrero de dos mil diez se encuentre poseyendo el predio en contienda**, aunado a que **los recibos de pago de servicios públicos resultan insuficientes para tener por acreditada que la posesión se tenga en concepto de dueño** y con las características que para prescribir bienes inmuebles señala el Código Civil, pues **tales documentos solo amparan el pago que en ellos se consigna**; finalmente por lo que hace a los estados de cuenta emitidos por el [REDACTED] a nombre del actor, respecto del predio que nos ocupa, y sobre las mensualidades adeudadas, y en relación a los periodos del [REDACTED] y subsecuentes, de los que se desprenden 22 mensualidades vencidas, tampoco resultan suficientes para acreditar los extremos de su acción, tomando en consideración que **el hecho de que el**

propietario tenga adeudo respecto del crédito hipotecario que grava el inmueble no es motivo para corroborar que éste, en su caso, haya dejado de ocuparlo desde la fecha del impago, por lo tanto, a dichas probanzas la suscrita se les resta valor probatorio de conformidad con el artículo 418 del Código Procesal Civil.

Argumento que fue correctamente sustentado en la jurisprudencia número **1.5º. C. J/33** publicada bajo el rubro **POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.**

Por otra parte, obra a fojas 6 a 16 de actuaciones copia certificada de la [REDACTED], de la fe del [REDACTED], en ejercicio en la ciudad de Ensenada, Baja California, en donde entre otros actos, se hizo suscribió el **contrato de compraventa** celebrado entre [REDACTED] en su carácter de comprador y la moral [REDACTED], respecto el inmueble materia del juicio, en donde consta que fue el **veintiséis de abril de dos mil siete**, que el presidente municipal del Ayuntamiento de Ensenada, Baja California **autorizó a la parte vendedora la construcción del** [REDACTED].

Así también obra a fojas **120** del expediente de origen, el **acta de entrega** del inmueble materia del juicio al comprador [REDACTED], por parte de [REDACTED], entrega que se realizó el día

diecinueve de marzo del año dos mil nueve, de donde se aprecia que en la fecha indicada el comprador recibió de conformidad el inmueble y que los acabados, instalación eléctrica, hidrosanitaria y de gas, puertas, vidriería, cancelería y demás accesorios existentes fueron los convenidos con [REDACTED]; documentos que no fueron objetados ni impugnados de falsos por el actor reconvencional, por lo que tienen valor probatorio en términos de los artículos **322, 330 y 405** del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Lo anterior cobra relevancia, pues de acuerdo a las reglas de la lógica y la experiencia, es poco probable que una casa habitación que fue entregada **nueva** y en las condiciones establecidas en la carta de entrega el día **diecinueve de marzo de dos mil nueve**, al día seis de febrero de dos mil diez –*escasamente un año posterior*- se encuentre **desocupada y vandalizada** como lo afirma el actor reconvencional, lo que hace presumir que éste no entró a poseer la finca litigiosa en la fecha que indica, sino en una fecha posterior, lo que corrobora – *como lo resolvió la Juez de origen*- que la prueba instrumental de actuaciones no favorece al actor reconvencional.

Por lo que hace al argumento relativo a que la A quo **omitió valorar las pruebas presuncional legal y humana**, conviene recordar que la presunción es la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un **hecho conocido** para averiguar la verdad de otro **desconocido**: la primera se llama legal, y la segunda humana. Así, hay presunción legal

cuando la ley la establece expresamente, y cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de la ley; hay presunción humana, **cuando de un hecho debidamente probado** se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél.

Argumento que de igual manera resulta **infundado e inoperante**, si atendemos a que la A quo en el **Considerando IV** sí se pronunció en relación a las pruebas instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto, en los términos siguientes:

*Respecto a las **pruebas instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana**, tampoco le favorecen al oferente, toda vez que de las piezas procesales no se desprende la fecha exacta en la que el usucapista entró a poseer el inmueble en contienda y el modo en que dice tomo posesión del mismo, por lo que la suscrita la resta valor probatorio para acreditar tal circunstancia de conformidad con lo dispuesto por el artículo 418 del Código Procesal Civil.*

Apreciación que se estima correcta, debido a que de los documentos que obran en actuaciones, no se desprende que efectivamente el prescribiente haya entrado a poseer el [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED], con el **carácter de propietario** en fecha **seis de febrero de dos mil diez**, y que haya conservado la posesión en concepto de propietario,

pacífica, pública y de manera continua por un plazo igual o mayor a **diez años**, pues como lo resolvió la Juez primigenia, el testimonio ofrecido por el actor reconvenicional, no produce la certeza de que efectivamente el actor haya tomado posesión del inmueble en la fecha referida, que el predio estuviera abandonado y en las condiciones que expone, pues si bien el primer testigo dijo ser vecino del demandante, al contestar a la pregunta **como adquirió la posesión el actor**, éste refirió que **no sabía exactamente**, pero **tenía entendido que adquirió de** [REDACTED], y el segundo testigo **no respondió** a la pregunta relativa, ya que solo dijo que **la casa estaba abandonada y vandalizada cuando la adquirió**.

Y en cuanto a la fecha en que ése acto tuvo lugar, en efecto el primer testigo dijo que el **seis de febrero de dos mil diez**, sin embargo, el segundo testigo no expuso la fecha exacta, quien tampoco estuvo presente en el supuesto acto de toma de posesión de la vivienda, lo que hace inverosímil su atesto, habida cuenta que el propio testigo expuso saber lo declarado **por pláticas** con el actor reconvenicional.

Bajo esa óptica como se anunció, los **agravios** hechos valer por el recurrente resultaron **infundados** e **inoperantes** para modificar el sentido del fallo emitido por el Juez de origen.

Sirven de apoyo a lo aquí resulto los criterios que a continuación se insertan:

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.)

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 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
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.

V. En esa tesitura, resultan **Infundados** e **Inoperantes** los agravios hechos valer por el apelante; por lo que habrá

de **CONFIRMARSE** la sentencia definitiva impugnada y condenarse a la parte apelante al pago de las costas generadas en ambas instancias, acorde lo previsto en la fracción V del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles local, en virtud de recaer en el presente juicio dos sentencias, adversas y conformes de toda conformidad.

Por lo expuesto y fundado es de resolverse y se

RESUELVE:

PRIMERO. - Se **CONFIRMA** la sentencia **definitiva** de fecha **cuatro de marzo dos mil veinticuatro**, pronunciada por la Juez Tercero de lo civil del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, dentro del **expediente** [REDACTED], relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED].

SEGUNDO. - Se condena al apelante al **pago de los gastos y costas generados en ambas instancias**, conforme al resolutivo VIII de este fallo. -

TERCERO. - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Con testimonio de la presente resolución remítanse los autos originales al Juez del conocimiento y en su oportunidad archívese el presente asunto como concluido.

-

Así, por unanimidad de votos, lo resolvieron en sesión pública las Ciudadanas Magistradas **Columba Imelda**

Amador Guillén, Cynthia Monique Estrada Burciaga y el Ciudadano Magistrado **Salvador Juan Ortiz Morales**, integrantes de la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, siendo la ponente la primera de los nombrados quienes firman ante la Secretaria General de Acuerdos Adjunta, licenciada **Janelly Quintero Lozano**, que autoriza y da fe.

Toca Civil No 1627/2024 CIAG/RVD/leb

Lic. Columba Imelda Amador Guillén
Magistrada Ponente.

Lic. Cynthia Monique Estrada Burciaga.
Magistrada.

Lic. Salvador Juan Ortiz Morales.
Magistrado.

Lic. Janelly Quintero Lozano.
Secretaria General de Acuerdos Adjunta.