

EXPEDIENTE NÚMERO [REDACTED]

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, DOCE DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número [REDACTED], relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] y [REDACTED], en contra de [REDACTED] y [REDACTED], y;

RESULTANDO

1. Por escrito presentado el día seis de agosto del año dos mil veintiuno, comparecieron por su propio derecho [REDACTED] y [REDACTED] demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED] y [REDACTED], por las prestaciones que les fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones inútiles e innecesarias, así como por economía procesal.

2. Una vez subsanada la prevención, por auto de veintiuno de septiembre del año dos mil veintiuno, fue admitida la demanda en la vía y forma propuestas, ordenándose el emplazamiento de Ley; y una vez hecho lo anterior, a solicitud de los accionantes, por proveído del veintinueve de abril del año dos mil veintidós se les tuvo por acusada la correspondiente **rebeldía** en que incurrieron los pasivos procesales al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo cual se les tuvo por confesos de los hechos propios de la demanda dejada de contestar, abriéndose un periodo de **DIEZ DÍAS** comunes a las partes para que ofrecieran los medios de convicción que estimaran pertinentes, facultad que sólo los accionantes ejercitaron, ofreciendo las pruebas que estimularon conducentes, probanzas que fueron admitidas de conformidad por auto de fecha veinticuatro de mayo del año dos mil veintidós.

3.- El día treinta de septiembre del año dos mil veintidós y

veintiuno de enero del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, dando inicio con la conciliación, misma que resultó infructuosa, continuando con el desahogo de pruebas, hecho que fue, se pasó a la etapa de alegatos donde únicamente la parte actora alegó lo que a su derecho convino, ante la incomparecencia de los pasivos procesales; y, en su oportunidad **se citó a las partes para oír sentencia definitiva** que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. El artículo 144 del Código de Procedimientos Civiles, textualmente establece:

"Toda demanda debe formularse ante Juez competente".

Así mismo el ordinal 157 del Precepto Legal, prevé:

"Es juez competente:

I.-...; II.-...; III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles...."

Por tanto, el asunto sometido al conocimiento de esta juzgadora versa respecto de una Acción Real, Prescripción Adquisitiva en relación a un bien inmueble cuya ubicación corresponde al Partido Judicial de este Tribunal; actualizándose así los supuestos normativos antes referidos, en relación a la fracción III del ordinal 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; de lo anterior se concluye, que este Tribunal sí es competente para resolver el conflicto expuesto.

II. Los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, respectivamente ordenan que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito; asimismo que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo las de sus excepciones.

III. Tomando en cuenta que por ser un presupuesto procesal cuyo estudio debe ser previo al fondo del negocio, la procedencia de la vía en que se ejercita la acción de Prescripción es la correcta, en virtud de no se actualiza ninguno de los supuestos previstos por el artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles.

IV. Expuesto lo anterior tenemos que conforme a criterio

sustentado por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, la procedencia de la acción es un requisito de orden público que debe ser estudiado oficiosamente por el Juez, y en el evento de que falte alguno de los elementos debe establecerse su improcedencia.

V. Que el artículo 1143 del Código Civil previene: "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y condiciones exigidos por ese Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio en contra del que aparece como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende la propiedad".

VI. Conviene señalarse que el aspecto que será objeto de estudio por este Órgano ya fue analizado en la contradicción de tesis 317/2018, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que dio origen a la jurisprudencia de rubro: PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU CONSTATACIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TLAXCALA Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO), en la que se concluyó lo siguiente:

La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño durante el tiempo que establezca la normatividad aplicable.

Por su parte, el derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. Es el derecho real que otorga la mayor potestad jurídica en relación con un bien. Los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial. Ahora bien, se ha considerado que el abandono de un bien por parte del propietario, por un tiempo prolongado, en nada beneficia a la colectividad. Por ello, el derecho ha optado por reconocer, en esos casos, el carácter de propietario a aquellas personas que sí ejerzan los derechos inherentes al derecho de propiedad sobre los bienes que han sido abandonados por sus dueños, pero sujeto al cumplimiento de

diversos requisitos.

Así, se han reconocido dos tipos de fundamentos para que exista la prescripción adquisitiva. Uno es de carácter subjetivo, y atiende a que se justifica la pérdida de la propiedad por el abandono de un bien por su titular; y otro es de carácter objetivo, atinente a la protección del interés público, lo cual se da a través de la seguridad de las relaciones jurídicas y la protección a la apariencia creada con la posesión en concepto de dueño, evitando así que la propiedad sobre las cosas no quede en una incertidumbre indefinida y que los bienes inmuebles no sean utilizados.

En virtud de ello, la posibilidad de adquirir el dominio de un bien a través de la posesión no es inmediata y está sujeta a determinadas condiciones y reglas, ya que para que la usucapión proceda, es indispensable que la posesión tenga ciertas cualidades, como son: que sea "en concepto de propietario", pública, pacífica, y, "continua".

En efecto, de los arábigos 1139 y 1143 del Código Civil, anteriormente transcritos, permiten establecer que los bienes inmuebles se prescriben en: a) cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario de buena fe, ejercida en forma pacífica, continua y pública; b) cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; y **c) diez años, cuando se poseen de mala fe**, siempre que esa posesión sea en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública.

En el entendido de que en cualquiera de las referidas hipótesis siempre debe demostrarse la causa generadora de la posesión.

Así, aquel que ha poseído un inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley para adquirirlo por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que se ha adquirido, por ende, la propiedad del inmueble.

Por su parte, los artículos 797, 817 y 819 del Código Sustantivo de la materia, establecen lo siguiente:

ARTICULO 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. (Énfasis añadido)

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

ARTICULO 819.- La posesión se pierde:

I.- Por abandono;

II.- Por cesión a título oneroso o gratuito;

III.- Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio;

IV.- Por resolución judicial;

V.- Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año;

VI.- Por reivindicación del propietario;

VII.- Por expropiación por causa de utilidad pública. **(Énfasis añadido)**

De los preceptos previamente transcritos deriva, en la parte que interesa, que si bien la legislación establece que es poseedor de mala fe, el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, así como el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que se entiende por título la causa generadora de la posesión, lo cierto es que incluso en el caso específico de la prescripción de mala fe, se exige que la posesión se tenga en concepto de propietario o dueño, y no únicamente de manera pacífica, continua y pública.

Acorde con lo expuesto, se puede advertir que nuestro Código Civil, tutela tanto la posesión de derecho como la posesión de hecho, aun y cuando esta última no provenga de un acto traslativo dominio pues en el caso de la **posesión de mala fe, esta debe entenderse como un poder de hecho que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre la cosa corporal**, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir.

A lo anterior se arriba, atendiendo a la interpretación del texto de los preceptos legales anteriormente citados, se concluye que para que una posesión pueda producir prescripción, no se exige que quien la ejerce a título de dueño tenga como causa necesaria una transmisión del legítimo dominador de la cosa, pues como ya se dijo, al prever en el propio código la posesión de mala fe, entendida ésta tanto la ejercida por el que entra sin título alguno para poseer, como la que

ejerce quien inicia los actos posesorios con conocimiento de los vicios de su título y que le impiden poseer con derecho (artículo 797) y, por otra parte, al preverse, además, en nuestro Código Sustantivo Civil la pérdida de la posesión por abandono, entre otros supuestos (artículo 819, fracción I), así como la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva en virtud de una posesión de mala fe (artículo 1139, fracción III); de todo ello se concluye que nuestra legislación sustantiva civil, establece la posibilidad de adquirir la posesión y propiedad de inmuebles mediante vías de hecho diversas a los actos traslativos de dominio, como el caso en donde el sujeto, al ver abandonado un inmueble, entra a poseerlo física y materialmente, sin título pero con ánimo de dueño, circunstancias que válidamente pueden ser causa generadora de su posesión, originando la prescripción positiva o usucapión.

En tal virtud, resulta claro que, en atención a lo dispuesto en nuestro Código Sustantivo Civil, es un requisito ineludible para acreditar la acción de prescripción adquisitiva la exigencia de demostrar la causa generadora de la posesión como sería la existencia de determinado acto traslativo de dominio o de un hecho jurídico que produzca consecuencias de derecho, que legitime al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario del inmueble sobre el cual ha realizado actos que revelan dominio; la precisión y prueba de dicha causa generadora en los términos apuntados, permite establecer si la posesión es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe y determina la calidad y naturaleza de la posesión.

Robustecen lo anterior, las siguientes Jurisprudencias que textualmente dicen:

Registro digital: 2024088

Instancia: Primera Sala

Undécima Época

Materia(s): Civil

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

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 9, Enero de 2022, Tomo II, página 836

Tipo: 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.

Registro digital: 2008083

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro ■, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún

funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapición las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Registro digital: 204896

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: VI.2o. J/6

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo I, Junio de 1995, página 374

Tipo: Jurisprudencia

USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. 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 usucapición 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.

Registro digital: 188142

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: II.3o.C. J/2

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XIV, Diciembre de 2001, página 1581

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA

REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

Dicho lo anterior, en el consecutivo en análisis tenemos que [REDACTED] y [REDACTED], invocan como causa generadora de su posesión, el hecho de que en fecha quince de diciembre del año dos mil cinco, por su propio derecho y sin autorización alguna, tomaron posesión material del **Lote de terreno número [REDACTED] (antes lote [REDACTED])**, de la Manzana número [REDACTED], ubicado en **Ave. [REDACTED] # [REDACTED]** en la Colonia [REDACTED], [REDACTED] de esta ciudad, con una **superficie de 162.28 metros cuadrados**, siendo su posesión de mala fe, al referir que por su propio derecho y sin autorización alguna tomaron posesión del inmueble en lid; en tal virtud, los actores no solo debían probar que su posesión ha sido ininterrumpidamente por el transcurso de diez años que señala la ley, sino que además correspondía acreditar fehacientemente la causa generadora de su posesión, para poder así determinar que efectivamente su posesión es originaria y apta para prescribir; así como también requería demostrar 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.

En efecto, los preceptos que regulan lo relativo a la prescripción de bienes inmuebles, no tendrían razón de ser, si sólo se exigiera la revelación del origen de la posesión y permitiera acreditarla con pruebas indiciarias o presuncionales que no son suficientes para probar la posesión de mala fe en concepto de propietario.

Así las cosas, si el poseedor pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber poseído la cosa durante diez

años en su concepto de dueño, aunque de mala fe, **debe exigírsele que acredite de manera eficaz el hecho generador de la posesión con pruebas que lo demuestren**, pues siendo un elemento de la prescripción, que la posesión se tenga en concepto de dueño o propietario, la carga de la prueba corresponde a quien pretende usucapir, en los términos del artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles, que dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Empero, no puede tratarse de "cualquier" prueba, sino deben ser medios probatorios suficientes para acreditar la causa generadora de la posesión para que proceda la acción de prescripción adquisitiva de mala fe, esto es, no basta que el actor exponga los hechos por los que se encuentra en posesión del inmueble y ofrezca pruebas, ya que éstas deben ser aptas y suficientes para demostrar de modo contundente la causa generadora de la posesión.

Así, sólo cuando se ofrezcan pruebas suficientes para acreditar la causa generadora de la posesión y se desprenda que se trata de una posesión originaria, **la persona juzgadora estará en posibilidad de determinar a partir de qué momento se debe computar el término de diez años**; además de que durante dicho plazo se ejerció esa posesión de manera pública, pacífica y continua.

Por todas las razones expuestas, se concluye que cuando se ejerce la acción de prescripción positiva de **mala fe**, deben ofrecerse pruebas aptas y suficientes para probar con certeza tanto la causa generadora de la posesión como los atributos que conforme a la ley ésta debe tener.

Al caso es aplicable por las razones que contiene el criterio sustentado por el Pleno en Materia Civil del Primer Circuito, cuyo rubro y texto son del tenor literal siguiente:

Registro digital: 2024394

Instancia: Plenos de Circuito

Undécima Época

Materia(s): Civil

Tesis: PC.I.C. J/■ C (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 12, Abril de 2022, Tomo III, página 2134

Tipo: 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.

Sentado lo anterior, esta Juzgadora, considera que la parte actora no probó el elemento constitutivo de la acción, relativo a acreditar la causa generadora de la posesión para que prospere a su favor la prescripción adquisitiva del inmueble materia del presente juicio, esto es así, porque no obstante que por una parte señala en su

escrito inicial de demandada que se apropió del inmueble materia del juicio por su propio derecho al haberlo visto abandonado, no demostró con los medios de prueba ofertados, pues basta emprender al análisis de las probanzas ofrecidas de su parte para constatarlo.

Y para efecto de lo anterior, tenemos que de las declaraciones de los testigos de nombre [REDACTED] y [REDACTED], cuyos testimonios obran en la audiencia celebrada en fecha treinta de septiembre del año dos mil veintidós, resultan inverosímiles, ello en razón de que al dar respuestas uno de los testigos a las preguntas que se les formularon se advierte que no brindaron la convicción al testificar de haber percibido por estar presentes el momento en el que entro a poseer el predio, según lo narrado en el escrito inicial de demandada, para que de este modo se estuviera en condiciones de establecer el momento a partir del cual empezó a contar el plazo de la prescripción, ello con la finalidad de **justificar la verosimilitud de su presencia en el lugar y fecha en la que el actor se apropió del inmueble**; por ello se insiste que resulta insuficiente para la procedencia de la acción, la posesión de un inmueble por el simple transcurso del tiempo para convertirlo en propietario, si no que era menester acreditar la causa por la que tomó posesión del inmueble; lo que no logró con la declaración de las citadas atestas, en atención a que debe partirse de la premisa de que es imprescindible que quede fehacientemente establecido el momento exacto en que inicio la posesión en carácter de dueño.

A fin de evidenciar las disertaciones aludidas, basta analizar las declaraciones rendidas por las atestas en referencia, de donde se **obtiene** que las declarantes afirmaron de manera coincidente con la accionante que quien se encuentra en posesión del inmueble materia de la Litis con ánimo de dominarlo lo es precisamente la parte actora, pues refiere conocerla desde hace diecisiete años, y que ha estado en el inmueble materia que nos ocupa; **sin embargo** de lo narrado no se advierte que dichas deponentes hubiesen señalado circunstancias de tiempo, modo y lugar relativas a haber presenciado el momento en el cual la actora se posesiono del bien, testigos que atento al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; no se le otorga el

valor anhelado puesto que, el invocado numeral dispone, que la calificación de la prueba testimonial quedará al prudente arbitrio del juez; quien para valorizarla, deberá tomar en consideración, entre otras cosas, que el hecho de que se trate sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, y que los testigos la conozcan por sí mismo y no por inducciones, ni referencias a otras personas; **debiendo ser la declaración clara y precisa**, sin dudas ni reticencias ya sobre la sustancia del hecho, ya sobre las circunstancias esenciales; lo que sin lugar a dudas resultaba indispensable para la credibilidad objetiva del testimonio que nos ocupa; aún y cuando se advierta que las mismas, en la razón de su dicho refirieran literalmente: el primer testigo “soy vecino de los Señores [REDACTED] y [REDACTED] desde hace diecisiete años y he visto las mejoras y me consta que nadie los ha molestado por esa propiedad”, segunda testigo “Lo sé y me consta porque conozco a los señores [REDACTED] y [REDACTED] y conozco ese terreno y estaba cuando se metieron y he visto las mejoras de ese predio”. Declaraciones que no logran el convencimiento de la Suscrita Juzgadora en relación a que la deponente de mérito hubiese presenciado el acontecimiento que se narró, precisamente a causa de no aportar las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que ocurrieron los hechos correspondientes.

En base a lo anterior, es que se insiste, que los testigos ofrecidos no proporcionaron datos que acreditaran con certeza que el hecho o acto que originó la apropiación del inmueble objeto del debate se verificó en la fecha exacta en que ocurrió, como sería, los sujetos que intervinieron, o bien alguna otra circunstancia que permitiera establecer que presenciaron el acontecimiento que se narró en el escrito de demanda como causa originaria de la posesión, es decir, demostrar la forma en que materialmente se entró en la posesión a efecto de comprobar el carácter originario de ésta.

Sirven de apoyo a estas consideraciones los criterios que son del tenor siguiente:

Registro digital: 164440
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materia(s): Común

Tesis: I.8o.C. J/24

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808

Tipo: Jurisprudencia

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no **puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos**, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; **conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran** y no por inducción ni referencia de otras personas; **que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron** aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; **que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos**; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis. (Énfasis añadido)

Registro digital: 201551

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: I.8o.C.58 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo IV, Septiembre de 1996, página 759

Tipo: Aislada

TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA. Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración.

Registro digital: 203702

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Laboral

Tesis: I.9o.T. J/12

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo II, Diciembre de 1995, página 475

Tipo: Jurisprudencia

TESTIMONIAL. OMISIÓN DE FORMULAR PREGUNTAS RELACIONADAS CON LAS CIRCUNSTANCIAS DE MODO, TIEMPO Y LUGAR, SUS CONSECUENCIAS EN LA VALORACION DE LA. El oferente de la prueba testimonial debe interrogar a su testigo de tal manera que las preguntas formuladas se relacionen con

las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que hayan ocurrido los hechos correspondientes, pues si el testigo omite hacer referencia a alguna de estas circunstancias por no habersele formulado la pregunta relativa, esta omisión es imputable al oferente, lo que determina la pérdida del valor probatorio de este elemento de convicción.

No lográndose el fin ambicionado con la confesión ficta de la demandada obtenida de haberse abstenido en dar contestación a la demanda en razón de resultar de explorado derecho que, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto y, de conformidad con las precitadas reglas, produzcan en la juzgadora la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas.

De igual forma, debe exigirse en torno a la confesión ficta que, a efecto de que se tengan plenamente probados los hechos sobre los que versen las posiciones que judicialmente se hayan dado por absueltas en sentido afirmativo, se requiere que éstas se refieran a hechos propios del absolvente y concernientes al pleito, por lo que si no reúnen alguno de esos requisitos no puede otorgárseles eficacia probatoria, lo que acontece en la especie, respecto a los demandados [REDACTED] y [REDACTED], a quien si bien, le fueron formuladas posiciones tendientes a justificar la causa generadora de la posesión del accionante, igual verídico resulta que lo relativo a tal, no representa un hecho propio de la absolvente, de ahí la ausencia de fuerza probatoria del mismo.

Encuentra respaldo lo anterior en la tesis siguiente:

Registro digital: 2003510

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materia(s): Civil

Tesis: XI.C.8 C (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Libro XX, Mayo de 2013, Tomo 3, página 1761

Tipo: Aislada

CONFESIÓN FICTA. PARA SU EFICACIA PROBATORIA, SE REQUIERE QUE LAS POSICIONES SE REFIERAN A HECHOS PROPIOS DEL ABSOLVENTE Y CONCERNIENTES AL PLEITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). En relación con la

prueba confesional, el artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Michoacán permite que las posiciones se refieran a hechos ajenos al absolvente, siempre y cuando tenga conocimiento de ellos, en cuyo caso no se le puede obligar a que conteste afirmativa o negativamente; sin embargo, por lo que ve a la confesión ficta, el diverso numeral 523 es categórico al señalar que para que se tengan plenamente probados los hechos sobre los que versen las posiciones que judicialmente se hayan dado por absueltas en sentido afirmativo, se requiere que éstas se refieran a hechos propios del absolvente y concernientes al pleito, por lo que si no reúnen alguno de esos requisitos no puede otorgárseles eficacia probatoria.

Cabe asimismo señalar que, el diverso material ofertado por la parte actora, consiste en la **documental pública** consistente en el certificado de Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; la **documental pública** consistente en el Acta de Levantamiento expedida por la Dirección de Catastro, Departamento de Cartografía; solo demuestran la existencia y ubicación del inmueble, sus características, las medidas y colindancias del mismo, sin embargo ninguna de esas probanzas son idóneas para demostrar que la parte actora tiene la posesión en concepto de dueños desde la fecha en que refieren entraron a poseer el bien raíz que pretende usucapir, asimismo tampoco sirven para acreditar las características y requisitos que la ley sustantiva de la materia exige para que opere en su favor la prescripción positiva, menos aún para acredita la causa generadora de la posesión o bien la situación de hecho mediante la cual los actores entraron en posesión del inmueble con el ánimo de dueños.

En ese tenor, es de reiterarse que con el material probatorio ofertado por los accionantes no demostraron el hecho lícito o ilícito que haya dado origen a la posesión, es decir, la situación de hecho mediante la cual entraron en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho; de ahí que como se dijo con antelación no queda demostrado el elemento estudio de la acción por lo tanto no podrá prosperar la acción ejercitada.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 80, 81, 82 y 277 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- En la vía Ordinaria Civil la parte actora no acreditó los elementos constitutivos de su acción.

SEGUNDO.- Se absuelve a los pasivos procesales de las prestaciones descritas en el escrito inicial de demanda, por los motivos expuestos en considerando respectivo de este fallo.

TERCERO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así lo acordó y firma electrónicamente el C. Juez Quinto de lo Civil, Licenciada **OLIVIA EDITH CORTEZ COVARRUBIAS**, ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada **CYNTHIA RODRIGUEZ CASTORENA**, 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, ■, del Reglamento para el Uso del expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

Amanda

CON EL NÚMERO 14,963 DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA
DE 24 DE MARZO DE 2025 SE HIZO LA PUBLICACIÓN DE LEY.
CONSTE. _____