

SENTENCIA DEFINITIVA.- Mexicali, Baja California, a ocho de mayo de dos mil veinticinco. //
/

Analizadas las constancias que integran el expediente número **0017/2023**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (MALA FE)** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y [REDACTED], se procede a dictar sentencia definitiva en los términos siguientes: //
//

RESULTANDO:

PRIMERO.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes del Tribunal Superior de Justicia del Estado el día *nueve de enero de dos mil veintitrés*, compareció [REDACTED] para demandar en la vía ordinaria civil de prescripción adquisitiva de mala fe a [REDACTED] y [REDACTED]; por las siguientes prestaciones: *"... En la vía ordinaria civil, vengo a ejercitar formal demanda legal por la ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE MALA FE en contra de [REDACTED], quien es la persona que aparece inscrita como propietaria ante el [REDACTED]... Por lo otro lado enderezo la demanda en contra del [REDACTED], con*

acusada la rebeldía al [REDACTED],
toda vez que no compareció a dar contestación a la demanda
instaurada en su contra dentro del término legal y se abrió el
juicio a prueba por el término de diez días. //
//

En proveído de *veintidós de enero de dos mil veinticuatro*,
se resolvió respecto de la admisión y preparación de pruebas,
eligiéndose la forma escrita para su desahogo, las cuales fueron
desahogadas en las diversas fechas señaladas para tales
efectos. En consecuencia, mediante auto de fecha *veintisiete de
agosto del año dos mil veinticuatro*, al no existir pruebas
pendientes, se concedió término a las partes para formular sus
alegatos, sin que ninguna de las partes lo haya hecho dentro de
dicho término; finalmente, en el proveído dictado el día *veintitrés
de abril de dos mil veinticinco*, se citó a las partes para oír la
sentencia definitiva, que es la que ahora se dicta, y //

CONSIDERANDO:

I.- Atento a lo dispuesto en los artículos 81 y 277 del
Código de Procedimientos Civiles para el Estado, “*Las sentencias
deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, las
contestaciones y las demás pretensiones deducidas oportunamente en el
pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los
puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate.*” y, “*El actor debe
probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus*

excepciones”. //

II.- Con base a lo que se establece en el artículo 1143 del Código Civil, *“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad...”*; igualmente, en el artículo 1138 del ordenamiento legal antes citado se previene que: *“La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- pacífica; III.- continua; IV.- pública”*; en el artículo 1139 del ordenamiento legal citado se determina el término requerido para que opere la prescripción en los casos de buena o mala fe de la posesión en cuestión, por lo que la actora debe acreditar: **a)**- que el bien inmueble se encuentra inscrito en el [REDACTED], **b)**- la causa generadora de su posesión, y **c)**- que la misma ha sido con las características señaladas con antelación y con el tiempo necesario para que opere a su favor la prescripción y la causa de su posesión; en mérito de lo anterior, se procede a analizar si en la especie se cumple con tales extremos. //

///

III.- Analizadas las constancias procesales del asunto que se resuelve, el suscrito Juzgador advierte que los extremos

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

previstos en los artículos detallados en el considerando que antecede, se encuentran acreditados conforme a lo dispuesto en el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles; por lo que la acción ejercida por la parte actora es fundada y procedente. //
//

Se afirma lo anterior, ya que del escrito de demanda se advierte que la parte actora cumple con el primer requisito; toda vez que promueve su demanda en contra de quien aparece como propietario del bien inmueble materia de juicio en el [REDACTED]. Lo que se encuentra acreditado a través del certificado de inscripción expedido en fecha [REDACTED] por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad (foja 7), ya que en dicho documento se especifica que el [REDACTED], DEL [REDACTED] [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, CON [REDACTED] [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias: [REDACTED] [REDACTED] con [REDACTED]; al Sur con [REDACTED]; al Este con [REDACTED] y al oeste con [REDACTED] [REDACTED], el cual se encuentra inscrito a nombre de la demandada, bajo partida [REDACTED] de sección civil, con [REDACTED] de fecha [REDACTED], de quien demanda la prescripción positiva. //////////////////////////////////////

Documental pública a la que se otorga valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto en los artículos 322, fracción II,

404 y 405 del Código de Procedimientos Civiles por ser de naturaleza pública y haberse expedido en función de la actividad encomendada a su suscriptor, sin que la parte demandada haya ofrecido algún medio probatorio tendiente a desvirtuar la validez y alcance probatorio de dicha documental, por lo que se cumple con lo dispuesto en el artículo 1143 del Código Civil para el Estado.//////

De igual forma, también se encuentra justificado el segundo de los requisitos apuntados, en cuanto a que la actora señala como causa generadora de su posesión de mala fe el hecho de que en el mes de *febrero de dos mil ocho*, entró a poseer el inmueble objeto de este juicio; toda vez que dicho predio se encontraba con escombros y basura y ante tal situación y por el consejo de vecinos, fue que procedió a limpiarlo, cercarlo y arreglar las construcciones, instalar puertas y ventanas, rehabilitar los servicios públicos y tomar posesión física y material del citado inmueble; consecuentemente, toda vez que los referidos argumentos se encuentran demostrados con el dicho de los testigos [REDACTED]

[REDACTED], quienes en el desahogo de la prueba TESTIMONIAL ofrecida a su cargo, llevada a cabo en la audiencia celebrada el día [REDACTED]

[REDACTED] (foja 888-891), fueron coincidentes en declarar que conocen a la parte actora desde que llegó a habitar la casa habitación donde vive en el año dos mil ocho (**primera pregunta**), que conocen el inmueble objeto de juicio y quién

tiene la posesión del mismo, toda vez que habitan enfrente del mismo, y se ubica en la [REDACTED], además conocen las medidas, porque casi todos los lotes cuentan con las mismas medidas y saben que lo habita la actora desde el año dos mil ocho (**segunda y tercera pregunta**); así mismo, declaran los testigos que la parte actora invadió la vivienda, porque tenía mucho tiempo abandonada y les pidió permiso a ellos como vecinos para entrar en posesión de la casa y ellos le apoyaron para que entrara, ya que es la única dueña que conocen, toda vez que ella buscaba casa donde vivir, acreditándose con ello su posesión de mala fe (**cuarta y quinta pregunta**)./////////
/////////

Advirtiéndose de las respuestas anteriores, que los testigos identifican plenamente el inmueble objeto del presente juicio, así como la ubicación del mismo, manifestando además que habitan en domicilios que se ubican en frente del inmueble que la actora pretende usucapir; asimismo, señalan la temporalidad en que la actora entró a poseerlo en calidad de dueña. Así también indican las circunstancias por las cuales la actora entró a poseer el citado inmueble. Se advierte además, que ambos testigos son idóneos para testificar los hechos que narra la accionante, toda vez que de las identificaciones exhibidas en la audiencia testimonial, las cuales fueron expedidas por el Instituto Nacional Electoral, se acredita que habitan sobre la misma vialidad que la parte actora, esto significa que son vecinos de [REDACTED] y habitan los domicilios ubicados en el [REDACTED]

██████████, del ██████████ III Sección de esta ciudad, respectivamente (foja 884 y 885). //
//

Por otra parte, se advierte que la parte demandada por conducto de sus representantes, no compareció al desahogo de la prueba TESTIMONIAL a cargo de los testigos ofrecidos por la actora, por lo que no hubo contra interrogatorio a efecto de desvirtuar lo declarado por éstos. //
/

En virtud de lo anterior, a dichos testimonios se les otorga valor probatorio de conformidad con lo previsto en los artículos 285 fracción VII, 351, 352, 413 y 418 del Código de Procedimientos Civiles, ya que fueron coincidentes y uniformes en los actos sobre los que declararon que forman parte de la litis; por lo que esta probanza es apta para tener por demostrada la causa generadora de la posesión que detenta la parte actora; en virtud de que constituyen indicios de que ██████████ ██████████ enteró a poseer de mala fe el inmueble objeto de este juicio el mes de febrero del año dos mil ocho. ////

En ese sentido, de igual forma se considera que están acreditados los elementos de la acción que se analiza previstos en el artículo 1138 de la Ley Sustantiva Civil, esto es, que la referida posesión es pública, pacífica, continua y de mala fe, a través de la prueba TESTIMONIAL ofrecida a cargo de ██████████ ██████████, donde al responder al interrogatorio verbal que le fue formulado, en

cuanto a las preguntas S***** ***** * ***** , manifestó el primero de los testigos lo siguiente:

"...A LA SEXTA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA POSESION QUE HA EJERCIDO LA SEÑORA [REDACTED] SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL JUICIO DURANTE TODOS ESTOS AÑOS HA SIDO EN FORMA CONTINUA Y PUBLICA. CALIFICADA DE LEGAL.- Si porque la señora nosotros la ayudamos con el apoyo de que tuviera su agua y luz, es la única dueña que conocemos, siempre ha estado ahí, no hemos visto que alguien la moleste por la casa. A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA POSESION QUE HA EJERCIDO LA SEÑORA [REDACTED] SOBRE EL INMUEBLE BJETO DEL JUICIO DURANTE TODOS ESTOS AÑOS HA SIDO DE FORMA ININTERRUMPIDA Y PACIFICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- Todo el tiempo ha estado ahí la señora, ha sido super pacífica nunca se ha metido con nadie, entró a la casa pacíficamente. A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN SE HACE DEL PAGO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS E IMPUESTOS ASI COMO DELAS MEJORAS QUE CORRESPONDEN AL PREDIO MATERIA DEL JUICIO. CALIFICADA DE LEGAL.- La señora [REDACTED], me ha toca llevarla a pagar la luz y el agua, pintó la casa, impermeabilizó, le ayudamos con el cableados de la luz, restauró la ventanas..." (Sic)

En cuanto a la razón de su dicho el testigo manifestó:

"... que lo antes declarado lo sabe y le consta porque ella vive frente de mi casa, por esos nos damos cuenta de muchas cosas como vecinos y me consta. Previa lectura, firma al margen para constancia..." (Sic)

Asimismo, se interrogó al testigo de nombre [REDACTED], quien respondió lo siguiente:

"... A LA SEXTA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA POSESION QUE HA EJERCIDO LA SEÑORA [REDACTED] SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL JUICIO DURANTE TODOS ESTOS AÑOS HA SIDO EN FORMA CONTINUA Y PUBLICA. CALIFICADA DE LEGAL.- Si siempre ha estado viviendo ahí, los vecinos sabemos que es la dueña, tiene mucho tiempo arreglando la casa. A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA POSESION QUE HA

EJERCIDO LA SEÑORA [REDACTED] SOBRE EL INMUEBLE BJETO DEL JUICIO DURANTE TODOS ESTOS AÑOS HA SIDO DE FORMA ININTERRUMPIDA Y PACIFICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- Siempre ha estado ahí, yo le ayudé a hacer varias coas porque la casa no tenía nada, ni agua ni luz tenía pura basura, no uso violencia porque no había ni puertas ni candados. **A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN SE HACE DEL PAGO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS E IMPUESTOS ASI COMO DE LAS MEJORAS QUE CORRESPONDEN AL PREDIO MATERIA DEL JUICIO. CALIFICADA DE LEGAL.-** [REDACTED], le puso puertas, ventanas, luz, agua poco a poco ha estado habilitando la casa, está al corrientes con sus servicios..."(Sic)

En cuanto a la razón de su dicho el testigo respondió:

"... que lo antes declarado lo sabe y le consta porque siempre la hemos visto ahí, yo le ayudé cuando llegó a esa casa, le arreglé la luz, el agua y las puertas y poco a poco lo ha ido arreglando. Previa lectura, firma al margen para constancia..." (Sic)

Con el testimonio anterior, se acreditan las características de la posesión que detenta la parte actora, toda vez que manifiestan los testigos que la parte actora se ha conducido como propietaria antes sus vecinos, que siempre ha estado en el inmueble, ya que los vecinos saben que ella es la dueña y no se han enterado de que la hayan molestado en su posesión, además que entró a la casa de manera pacífica y es la actora quien se encargado de hacer mejoras a la vivienda, asimismo, manifestaron que les constan y precisaron las mejoras que le ha hecho al inmueble. En cuanto a la razón de su dicho, ambos testigos manifestaron que les constan los hechos porque han sido testigos presenciales de los hechos, ya que habitan enfrente de la actora y la han ayudado en las mejoras que ha

realizado en su predio. //////////////////////////////////////
////////////////////////////////////

De lo anterior se concluye, que se acreditan las características de la posesión que detenta la parte actora sobre el bien a usucapir. Por consecuencia, se les otorga valor probatorio de conformidad con lo previsto en los artículos 413 y 418 del Código Adjetivo Civil, toda vez que los testimonios están directamente relacionados, llegándose a la conclusión que el activo procesal reúne las cualidades que a título de dueño se requieren para que opere la prescripción adquisitiva a su favor por encontrarse en posesión del bien materia de la contienda como propietario, de manera pacífica, continua, pública y de mala fe; esto es así, porque según se ha establecido en reiteradas tesis de jurisprudencia emitidas por los tribunales federales, los testigos son las personas idóneas para demostrar las circunstancias por las cuales la activo procesal entró en posesión del inmueble cuya prescripción reclama, pues dichos testigos por medio de los sentidos han percibido la realidad del caso concreto y así lo informan con relación a los actos que les constan, En apoyo de lo antes dicho cabe citar las tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcriben: //////////////////////////////////////
////////////////////////////////////

“PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION. La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.

“POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES LA IDONEA PARA ACREDITAR LA. La prueba idónea para acreditar la posesión, es la testimonial, ya que solamente los testigos son quienes se dan cuenta mediante sus sentidos de la realidad del caso concreto de que se trata y pueden informar acerca de los hechos que les constan y de ahí inferir bajo qué condiciones y circunstancias se detenta un inmueble.

“POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA. La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

Igualmente, la actora exhibió las DOCUMENTALES consistentes en once recibos de pago de impuesto predial de diversos periodos, trece recibos de consumo de agua expedidos por la [REDACTED], treinta y cinco recibos de consumo de energía eléctrica expedidos por [REDACTED], dos recibos de pago de gas, expedidos por [REDACTED], un recibo de expedido por [REDACTED], un contrato de servicio de [REDACTED], un recibo de pago expedido por [REDACTED] y veintitrés recibos de pago de servicio expedidos por [REDACTED], así como [REDACTED] [REDACTED]; documentales descritas en el punto número cinco del escrito de ofrecimiento de pruebas (foja 780), todos relacionados al inmueble materia de la litis, ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] de esta ciudad, que es el del predio del que reclama su prescripción, documentales a las que si bien es cierto únicamente se les confiere un valor indiciario para corroborar que la actora se encuentra en posesión del inmueble en calidad de propietaria, en forma pública, pacífica, continua y de mala fe, adminiculados en este caso con la prueba testimonial ofrecida por la demandante, contribuyen a acreditar la calidad de la posesión que ostenta, lo cual se corrobora con las tesis que a continuación se transcribe:

POSESIÓN. LA SOLICITUD DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y LOS RECIBOS POR PAGO DE ESE SERVICIO, SON INEFICACES PARA ACREDITARLA. La solicitud formulada por la quejosa para el suministro de energía eléctrica y los recibos de pago por ese servicio, aun cuando en los términos del artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles demuestren la verdad de su contenido, porque la parte contraria no los objete; sin embargo, para efectos de la posesión constituyen un indicio que, por sí solo, sin administrarse con otros medios de convicción, no es apto para acreditar aquélla, pues una persona puede solicitar a la Comisión Federal de Electricidad que le proporcione ese servicio, sin que ello implique, necesariamente, que la solicitante sea poseedora del inmueble de que se trata.

PRESCRIPCIÓN. RECIBOS DE CONTRIBUCIONES Y DE CONSUMO DE AGUA NO PRUEBAN LA POSESIÓN. Los recibos relativos al pago de contribuciones, consumo de agua, y mandamiento de ejecución fiscal, por sí solos no pueden acreditar la posesión del inmueble en términos del artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece que el poseedor es aquel que ejerce sobre la cosa un poder de hecho, y menos pueden acreditar que la persona que cubrió esos créditos fiscales, haya poseído con las características o requisitos suficientes para que opere en su favor la prescripción adquisitiva del citado bien raíz, en virtud de no constituir medios de convicción idóneos a la pretensión del actor.

Más aún, si se toma en cuenta que la demandada [REDACTED]

[REDACTED], no compareció al desahogo de la prueba CONFESIONAL ofrecida a cargo de su representante legal, misma que fue celebrada en audiencia de fecha *quince de febrero de dos mil veinticuatro* (foja 872-873) y por consecuencias, se tuvo a la demandada por confesa de las posiciones que le fueron calificadas de legales en la citada audiencia; de las que se advierte que, la parte actora nunca ha sido perturbada o interrumpida en la posesión que detenta sobre el inmueble objeto de juicio desde que lo posee, así también que la demandada no ha tenido la posesión del mencionado inmueble, ni lo ha cuidado, ni conservado desde que la parte actora entró a poseerlo (**segunda, tercera y cuarta y quinta posición**); asimismo, confiesa que la parte actora tiene

derecho a ejercitar la acción de prescripción en contra de la demandada (**séptima posición**); confesión a la que se le confiere valor probatorio pleno por no haber sido destruida su eficacia mediante prueba en contrario y referirse a actos propios de la demandada, que guardan relación con los que se le imputan en la demanda, conforme a lo dispuesto por el artículo 285 fracción I, 303 y 305 del Código de Procedimientos Civiles. /

////////////////////

Por otro lado, en cuanto a que la posesión sea de buena o mala fe, cabe señalar que en los juicios de prescripción es necesario probar el origen de la posesión, no como acto traslativo de dominio sino como hecho jurídico que produce consecuencias de derecho para conocer la fecha cierta a partir de la cual ha de computarse el término legal de la prescripción, pero a condición de que el poseedor se comporte como propietario, esto es, que se conduzca ostensiblemente y de manera objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos mediante actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en la misma como dueño en sentido económico para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, de suerte que en el caso concreto la actora afirma y demuestra con sus testigos que está en posesión del inmueble con el carácter de propietario desde el mes de *febrero de dos mil ocho*, en forma pacífica, pública e ininterrumpidamente por haber ingresado al encontrarse en estado de abandono y desde esa fecha la actora ha poseído el predio que pretende prescribir en calidad de dueña, por lo que se considera que ha transcurrido

en exceso el tiempo establecido en el artículo 1139 del Código Civil para que opere la prescripción de mala fe (diez años). ////
////////////////////////////////////

Por otra parte, no obstante que la institución demandada [REDACTED], opuso como **excepción la falta de acción y de derecho** que tiene la actora para demandar la usucapión del inmueble materia de este juicio, al no cumplir con los requisitos ordena el artículo 277 y los que exige el artículo 1138 del Código Civil que establece que la posesión debe tener las características de pública, pacífica, continua y en concepto de propietario, lo cual debe demostrarse debidamente para acreditar la prescripción positiva, así también señala que la parte actora carece del elemento esencial de posesión, en virtud de que su representada adquirió por medio de adjudicación en remate el bien inmueble objeto de juicio en fecha *veintiocho de noviembre del año dos mil trece*, en virtud de lo cual carece de título de propietario, toda vez que su causa generadora es falsa e imprecisa, excepción que deviene infundada e improcedente. ///

Si bien es cierto el artículo 1138 del Código Civil establece que, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa puede producir la prescripción, ello no significa que esa disposición establezca que para prescribir en todos los casos necesariamente se requiere acreditar la existencia de un acto traslativo de dominio, pues en el artículo 1139 de dicho

Código, se refiere que esa posesión en concepto de propietario se puede adquirir de buena o mala fe, con justo título o sin él, y en el caso concreto la actora señala en su demanda que su posesión es de mala fe por haber ingresado por su propia voluntad, ya que dicho inmueble se encontraban abandonado, motivo por el cual entró a poseerlo en calidad de propietaria, lo cual acreditó con el desahogo de la prueba testimonial mencionada con antelación, ya que el concepto de "dueño o propietario" emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquel que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa ([REDACTED] [REDACTED]), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Como fundamento de lo precisado con anterioridad, se transcriben las tesis aislada y de jurisprudencia siguientes: //////////////////////////////////

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.

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.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN DE MALA FE SIN JUSTO TÍTULO ES APTA PARA QUE OPERE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA).

El artículo 1150, fracciones I y III, del Código Civil para el Estado de Sinaloa establece que los bienes inmuebles se prescriben en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente, y en diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, en tanto que el diverso numeral 807 del propio código, precisa que es poseedor de buena fe, el que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que es poseedor de mala fe, el que entra a la posesión sin título alguno para hacerlo, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Por tanto, si bien es verdad que el artículo 827 del código mencionado establece que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa puede producir la prescripción, ello no significa que dicha disposición establezca que para prescribir en todos los casos necesariamente se requiere acreditar la existencia de un acto traslativo de dominio, aun cuando se trate de posesión de mala fe, pues es evidente que se refiere a que esa posesión en concepto de propietario se puede adquirir de buena o mala fe, con justo título o sin él, pues de otra manera no se hubiera realizado la distinción de referencia. De ahí que la interpretación que debe darse al citado numeral, en concordancia con los artículos 807 y 1150, fracciones I y III, de dicho código, consiste en que se deben distinguir dos formas para adquirir la propiedad por prescripción positiva: la primera, cuando la posesión es de buena fe, la cual debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, por más de cinco años donde se requiere justo título, que puede ser objetiva o subjetivamente válido; y, la segunda, cuando la posesión es de mala fe, en la que no se requiere justo título, sino que únicamente debe revelarse y probarse la causa generadora de la posesión que, además, sea en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, y por más de diez años.

Es así, que la posesión de [REDACTED], se funda en una causa que es suficiente para adquirir el dominio por prescripción dado que revela y acredita el origen de la posesión, lo que da pauta a este Juzgador para determinar si ésta es en calidad de propietaria, originaria o derivada, de buena o mala fe y precisa además el momento en que debe comenzar a contar el plazo de la prescripción, máxime que conforme a lo previsto en el artículo 797 del Código Civil para el Estado en el que se establece que: *“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*

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

tuvo a la demandada por confesa de siete posiciones que le fueron formuladas por la actora; sin que pase desapercibido para el suscrito, que la parte demandada ofreció como medio probatorio la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la actora y dichas probanzas fueron declaradas desiertas, en virtud de que no fue exhibido el pliego de posiciones correspondiente y además no compareció la demandada o sus representantes a la audiencia señalada para su desahogo de dichos medios de convicción. ////

Misma suerte deberá correr la **excepción de improcedencia** planteada por la demandada y motivada en que el presente procedimiento deberá tenerse por extinguido, conforme a lo dispuesto por el artículo 34 fracción II, toda vez que ya existe un juicio de prescripción positiva radicado ante este [REDACTED], bajo el número [REDACTED] y la actora adeuda a la demandada el pago de gastos y costas a que fue condenada en ese juicio, derivado de la caducidad de la instancia que fue decretada; excepción que se declara infundada, en virtud de que las prestaciones a que fue condenada la demandada por concepto de gastos y costas, ya fueron cubiertas y pagadas a la parte actora, lo cual se acredita con las copias certificadas que exhibiera la accionante en fecha *once de abril del año dos mil veinticinco* (931 a 953), concluyéndose que la parte actora, ya dió cumplimiento a la condición que establece el artículo 34 fracción II de la Ley Adjetiva Civil, para efecto de tramitar un nuevo juicio en contra de la demandada. //////////////////////////////////////

Por su parte, la demandada [REDACTED]

[REDACTED] manifiesta en su contestación de demanda, que la actora no acredita la causa generadora de su posesión y que no le asiste el derecho para reclamar la prescripción del bien objeto de juicio, toda vez que la demandada ya había entablado una demanda similar al juicio que nos ocupa en este mismo Juzgado, radicada bajo expediente número [REDACTED], el cual obra en autos de este juicio como Prueba DOCUMENTAL PÚBLICA ofrecida por la demandada, consistente en la copia certificada del expediente número [REDACTED] de juicio de prescripción positiva promovido por la actora ante este [REDACTED] en contra de la institución demandada; de la que se corrobora que la accionante ya había intentado la acción de prescripción positiva dentro de ese juicio respecto del bien que pretende usucapir, demanda que le fue admitida mediante auto de fecha *cinco de abril del año dos mil veintiuno*, habiéndose fijado la litis con el emplazamiento de la parte demandada y posteriormente en dicho expediente fue decretada la caducidad de la instancia, mediante auto dictado el día *nueve de febrero de dos mil veintidós*, condenándose a la actora al pago de gastos y costas en la medida que se hubieren generado, consecuentemente en fecha *dieciocho de febrero del año dos mil veinticinco* la accionante exhibió recibo por la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED] moneda nacional) a favor del representante legal de la demandada y por auto de fecha *veintiocho de marzo del año que transcurre*, se tuvo a la institución demandada por conforme con el pago de

gastos y costas realizado por la parte actora por la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED] moneda nacional), por concepto de gastos y costas derivadas del expediente [REDACTED] (foja 949-950). En consecuencia, toda vez que fue cubierta la condena de gastos y costas por la actora en este juicio, derivadas del expediente [REDACTED], la parte actora tiene derecho a promover este juicio, en virtud de haber cumplido con la condición que establece el artículo 34 fracción II del Código de Procedimientos Civiles. //

Así también, la parte demandada ofreció la prueba CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la [REDACTED], advirtiéndose como se dijo, que dichas probanzas le fueron declaradas desiertas, en virtud de que no exhibiera el pliego de posiciones correspondiente y en cuanto a la declaración de parte, no compareció a la audiencia señalada para tales efectos, para formular el interrogatorio correspondiente (foja 880 a 883), motivos por los cuales, se infiere la falta de interés por parte de la demandada en el juicio que nos ocupa. //

Por otra parte, la demandada [REDACTED] [REDACTED], tampoco desvirtuó con medios probatorios idóneos los testimonios ofrecidos por la parte actora; así como tampoco acreditó la tenencia anterior o actual de la posesión física sobre el inmueble objeto de este juicio, así como los derechos de propiedad de ésta antes de la fecha en que la parte actora entró a poseer el

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

citado predio, que fue en el mes de *febrero del año dos mil ocho*.

Si bien es cierto, de la DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en las copias certificadas del procedimiento de remate de Recaudación de Renta del XX Ayuntamiento de Mexicali, BC. en donde se llevó a cabo el procedimiento de remate del bien objeto de este juicio (foja 818 reverso), celebrado en fecha [REDACTED]; con el cual la demandada acredita el acto traslativo de domicilio es de fecha posterior a la que la parte actora entró a poseer el inmueble objeto de la usucapión, que fue en el mes de *febrero del año dos mil ocho*. //

////////////////////////////////////

Se concluye con lo anterior que, en esa fecha la parte demandada no tenía derechos de propiedad respecto del bien inmueble materia de juicio; se advierte además que, fue hasta el día [REDACTED], cuando la institución demandada inscribió la adjudicación en remate del multicitado inmueble (foja 7), por lo antes expuesto, la parte actora acreditó los elementos de su acción. //////////////////////////////////////

/

Sin que pase desapercibido para el suscrito, que la codemandada [REDACTED] fue declarada confesa de las prestaciones reclamadas por no haber emitido contestación alguna dentro del término que se les concedió, sirve de sustento a lo anterior, la siguiente tesis de

Jurisprudencia: //////////////////////////////////////

“CONFESIÓN FICTA. La confesión ficta produce el efecto de una presunción y hace prueba plena, si no hay otras que la contradigan; por

tanto, para desvirtuarla debe ser enfrentada con los diversos medios de convicción existentes en el sumario, y además, que los hechos reconocidos sean susceptibles de tenerse por confesados para que tenga valor probatorio, esto es, que los hechos reconocidos deben estar referidos a hechos propios del absolvente.”

IV.- De conformidad con los planteamientos anteriormente enunciados, se concluye que las pretensiones de la parte actora [REDACTED] son procedentes, en función de que [REDACTED] como demandada, no acreditó los hechos y excepciones planteadas; y por su parte la codemandada [REDACTED] DE ESTA CIUDAD no contestó la demanda; por tanto, se concluye que se encuentra justificado el origen de la posesión que tiene la activo procesal sobre el lote materia de este juicio identificado como [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, CON [REDACTED] [REDACTED], con las correspondientes medidas y colindancias y con ello la cancelación de la inscripción de adjudicación en remate según [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. //

De lo anterior, es que se considera que ha operado a favor de [REDACTED] la prescripción positiva que demanda al haber cumplido con los extremos de temporalidad y condiciones que se requieren para prescribir de mala fe del bien inmueble descrito en el párrafo que antecede, precisamente por haber transcurrido el término de diez años requeridos para ello, contados a partir del mes de *febrero de dos mil ocho*, fecha en que ingresó a poseer el inmueble materia de juicio; así también

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

VI.- Se hace saber a las partes que en cumplimiento a los artículos 6, fracción II y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 5 fracción IV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; para efectos de la versión pública de la presente sentencia se suprimirá información considerada como reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como: datos generales, sus bienes o posesiones, montos económicos que puedan poner en riesgo la seguridad de las partes y aquellos respecto de los cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral relacionada con el presente juicio.

/

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolver y; se /

RESUELVE:

PRIMERO.- La parte actora [REDACTED] acreditó los elementos constitutivos de su acción, mientras que la demandada [REDACTED] [REDACTED], no ofreció medios de prueba suficientes para desvirtuar los elementos de la acción, ni para acreditar la procedencia de sus excepciones, por su parte el [REDACTED] **DE ESTA CIUDAD** al no dar contestación a la demanda interpuesta en su contra no opuso excepciones ni defensas; en consecuencia: /

////////////////////////////////////

SEGUNDO.- Se declara que [REDACTED] se ha convertido en propietaria del bien inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, CON [REDACTED] con las correspondientes medidas y colindancias y como consecuencia, la cancelación de la inscripción de adjudicación en remate con [REDACTED], según [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED], a nombre de [REDACTED] [REDACTED]; por haberse consumado en su favor la prescripción adquisitiva. //////////////////////////////////////
/

TERCERO.- Después de que cause ejecutoria esta sentencia deberá inscribirse la misma en el [REDACTED] [REDACTED] para que sirva de título de propiedad a la actora, previa cancelación de la inscripción antes aludida. /////

CUARTO.- Cada parte deberá soportar el pago de los gastos y costas originados con la tramitación del presente juicio./

QUINTO.- Se hace saber a las partes que en cumplimiento a los artículos 6, fracción II y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 5 fracción IV de la Ley de

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; para efectos de la versión pública de la presente sentencia se suprimirá información considerada como reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como: datos generales, sus bienes o posesiones, montos económicos que puedan poner en riesgo la seguridad de las partes y aquellos respecto de los cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral relacionada con el presente juicio.

/

SEXTO.- Notifíquese personalmente. //

/

Así lo resolvió definitivamente y firmó electrónicamente el C. JUEZ TERCERO CIVIL POR MINISTERIO DE LEY, LICENCIADO OCTAVIO EDUARDO AVALOS LÓPEZ, ante su Secretaria de Acuerdos LICENCIADA DAYANARA VERGARA SANCHEZ, 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. //

/

EXP. NUM. 017/2024
UN CUADERNO
L'OEAL/L'MTLN/frr
ACTUARIO

EN EL NÚMERO **14,994** DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA **15 DE MAYO DE 2025** SE HIZO PUBLICACION DE LEY.- CONSTE.

EN **16 DE MAYO DE 2025** A LAS DOCE HORAS SURTIÓ SUS EFECTOS LA NOTIFICACIÓN ANTERIOR, PUBLICADA POR EL NÚMERO **14,994** DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA **15 DE MAYO DE 2025**.- CONSTE.-

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS