

## EXPEDIENTE NÚMERO [REDACTED]

Tijuana, Baja California, a primero de abril del año dos mil veinticinco.

**VISTOS**, para dictar **Sentencia Definitiva** en los autos del **Expediente Número [REDACTED]**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, seguido por [REDACTED] en contra de [REDACTED],  
[REDACTED],  
y;

### RESULTANDO:

1.- Por escritos presentados los días dos y quince de febrero ambos del año dos mil veintitrés, compareció por su propio derecho [REDACTED], demandando en la vía **Ordinaria Civil** a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], por las siguientes prestaciones:

a) La propiedad por prescripción positiva de la propiedad identificada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad como:

[REDACTED]

Con las siguientes medidas, colindancias y superficies:

b) La cancelación en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en esta ciudad de Tijuana, Baja California de la partida inscrita bajo: Constitución de Régimen de Propiedad en Condómino, partida [REDACTED].

c) La inscripción a nombre del suscrito del predio mencionado y descrito anteriormente en la prestación A) mediante atento oficio que sea girado al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad para tal efecto.

El accionante fundó su demanda en los hechos precisados en la misma, invocando los preceptos legales que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de rigor.

**2.-** Por acuerdo de fecha ocho de marzo del año dos mil veintitrés, fue admitida la demanda en la vía y forma propuestas, ordenándose emplazar a juicio a la moral demandada, quien compareció oportunamente por conducto de su apoderado legal en los términos de su escrito con número de registro 11016, a dar contestación a la demanda, oponiendo las excepciones y defensas que estimó pertinentes, asimismo reconvino a la parte actora en el principal demandado la acción reivindicatoria.

**3.-** Por auto de fecha diecisiete de noviembre del año dos mil veintitrés, se le tuvo a la parte demandada en la reconvención dándose por notificado y emplazado de la misma, y produciendo contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo al efecto las excepciones y defensas que hizo valer; y en ese mismo proveído se abrió la dilación probatoria acorde al artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, derecho que ejercitaron oportunamente ambas partes, teniéndose por admitidas la totalidad de las probanzas que aportaron a juicio, señalándose fecha y hora para la Audiencia de Conciliación, Pruebas y Alegatos.

**4.-** A las nueve horas del día veintitrés de abril del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, iniciando con la etapa conciliatoria y una vez agotada la misma en razón de que no fue posible llegar a un acuerdo conciliatorio, se procedió al desahogo del caudal probatorio y habiendo quedado pendiente por desahogar la prueba de

inspección judicial ofrecida por la parte actora en el principal, se procedió a dar por terminada la audiencia de ley para ser continuada a petición de parte.

**5.-** El día doce de junio del año dos mil veinticuatro, a las diez horas, tuvo verificativo la continuación la audiencia de ley, en donde al haber sido desahogada la inspección judicial y no quedar pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la fase de alegatos, habiendo alegado la parte actora en el principal por conducto de su abogado procurador lo que a sus intereses convino, no así la parte contraria debido a su incomparecencia, y en su oportunidad **se citó a las partes para oír sentencia definitiva al tenor de los siguientes:**

#### **CONSIDERANDOS:**

**I.-** El artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles dispone: “Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito”; el artículo 277 del código citado dispone: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo el de sus excepciones.”

**II.-** Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, es condición establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa, tiene existencia jurídica y validez formal, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, acorde con la tesis de la Novena Época, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XI, Marzo de 2000, Tesis: 1.4º. C. 33C. Página: 977.

**Registro digital:** 914458

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena ÉpocaMateria(s):** Civil

**Tesis:**850

**Fuente:** Apéndice 2000

**Tipo:** Tesis Aislada

**COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.** Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras.

27 de enero de 2000. Unanimidad de votos.  
Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando  
Omar Garrido Espinoza.

Por lo que se impone examinar:

**Los presupuestos procesales previos al proceso.** La suscrita es competente para conocer del presente negocio, como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 144, 145, 146 y 157 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del estado de Baja California, respecto a los contendientes quedó acreditada su capacidad procesal, y legitimación activa como pasiva.

**Presupuestos procesales previos a la sentencia.** Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la vía procesal seleccionada por el demandante fue la correcta, la relación jurídico procesal quedó constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda y contestación a la misma, consecuentemente se está en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.

**III.- Sujeta al principio de congruencia** que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, esto es, sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada), sin perjuicio de la facultad de este Órgano Jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y particularidades de la acción y del caso concreto, por lo que se estima pertinente primeramente determinar, si en juicio la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida y en caso afirmativo, emprender el estudio de las excepciones opuestas por la demandada debido a que dichas excepciones no tienen otro objeto que el destruir la acción, lo cual es únicamente factible, cuando ésta se hubiere acreditado. Resulta aplicable la ejecutoria de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario

Judicial de la Federación y su gaceta, en el Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina: 1238, Tesis: VI.2º.C. J/218.

**Registro digital:** 187909

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** VI.2o.C. J/218

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Enero de 2002, página 1238

**Tipo:** Jurisprudencia

**SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN.** El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz

Gorbea.

**IV.-** Así las cosas, tenemos que [REDACTED] demandó en la vía ordinaria civil la prescripción positiva, donde pide la declarativa judicial de que se ha convertido en propietario en virtud de haber operado a su favor la prescripción positiva de mala fe, respecto del bien inmueble identificado como: Unidad: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] metros cuadrados, con las medidas y colindancias que señaló en su escrito inicial de demanda, las cuales se tiene por reproducidas por economía procesal.

Por su parte, en la **reconvención planteada** en contra del actor en el principal, el accionante HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/258024, demanda la **acción reivindicatoria**, donde solicita la restitución del inmueble de lid.

En ese tenor, por cuestiones de orden y método, la suscrita considera que **debe examinarse en principio la procedencia de la acción de prescripción**, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria intentada en la vía reconvencional, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se le reconozca la calidad de propietario a la parte actora, y por ende, desaparece la acción reivindicatoria que invoca el actor reconvencional, máxime que la acción de prescripción positiva es de estudio preferente no obstante que la misma se interponga como acción o reconvención. Ilustra a lo anterior la siguiente tesis que se identifica bajo rubro y texto que a la letra señala:

**Época:** Novena Época

**Registro:** 183370

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Tipo de Tesis:** Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XVIII, Agosto de 2003

Materia(s): Civil Tesis: I.11o.C.68 C  
Página: 1860

**USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN.**

Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción.

**DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 237/2003. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretario: Eduardo Jacobo Nieto García.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV, septiembre de 1996, página 763, tesis II.1o.C.T.58 C, de rubro: "USUCAPIÓN, ACCIÓN RECONVENCIÓN. ES PREFERENTE SU ESTUDIO CUANDO LA ACCIÓN PRINCIPAL ES LA REIVINDICACIÓN."

Nota: Por ejecutoria de fecha 10 de mayo de 2006, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 17/2006-PS en que participó el presente criterio.

**V.-** De manera que **en relación a la acción principal**, cabe precisar que el artículo 1143 del Código Civil establece que el *que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y condiciones exigidos por este Código para adquirir 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 la propiedad.*

Por su parte el arábigo 1139 fracciones I y II del Código Civil del Estado, se destaca que los bienes inmuebles se prescriben en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, de 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.

Cabe destacar que el diverso ordinal **797** del ordenamiento

legal en cita, 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.

Así las cosas, el artículo **817** 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**, es decir, con justo título o sin él.

En ese tenor, la interpretación que debe darse al citado numeral (817), en concordancia con los artículos **797** y **1139**, 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.**

En atención a que la prescripción adquisitiva es una institución de derecho civil y por lo tanto, de derecho estricto, se tiene que para la procedencia de la usucapión es necesaria la prueba objetiva del origen o causa generadora de la posesión que se narre en la demanda, como lo es la existencia de determinado acto traslativo de dominio, verbal o escrito, que produzca consecuencias de derecho y 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.

**VI.-** En mérito de lo anterior y en atención a los arábigos ya citados del Código Civil en el Estado, se infiere que **los elementos constitutivos de la acción de la prescripción ejercitada son: A).-** Que se enderece el juicio contra quien aparezca como propietario del bien correspondiente ante el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad; **B).-** Que se revele y se acredite el origen de la posesión; y, **C).-** Que el actor posea el inmueble por el tiempo y condiciones exigidas por el Código Civil, para adquirirlo por prescripción.

Ante esa tesitura, debe determinarse primeramente si en el juicio que nos ocupa, se justifican los elementos constitutivos de la acción ejercitada y en caso afirmativo emprender entonces el correspondiente estudio de las excepciones opuestas.

En cuanto al **primer elemento** fue acreditado con el Certificado de Inscripción, de fecha treinta de mayo del año dos mil veintidós, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, respecto de la Unidad: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]; asimismo y para efectos de ubicación e identidad del bien inmueble antes referido, fue exhibido el Certificado de la Planta Arquitectónica del Departamento de Cartografía, expedida por la Directora de Catastro Municipal en fecha 20 de mayo del año 2022, documentales públicas que adquieren pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 322, 328 y 405 del Código de

Procedimientos Civiles del Estado, pues no obstante que éstas fueron objetadas por la parte demandada en el principal, éste no aportó medio de convicción idóneo para acreditar los motivos de sus objeciones, por el contrario confirmó en la contestación de los hechos, en específico en el hecho quinto, que el inmueble de lid es el referido líneas precedentes con la superficie e indiviso que nos ocupa, confesión de pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles, por lo anterior es de tenerse **por acreditado el primer elemento**.

En lo referente al **segundo de los elementos consistente en que se revele y acredite el origen de la posesión**, tenemos que la parte actora en el principal afirma en su escrito inicial de demanda, en lo que interesa, substancialmente lo siguiente:

***“...Con fecha 19 de agosto del 2006 el suscrito por mi propia voluntad, sin ejercer ningún tipo de violencia y a plena luz del día tomé posesión del inmueble identificado en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad como \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* metros cuadrados, folio real 1390817...Tomé posesión del inmueble del juicio, ya que ocupaba un lugar para habitar con mi familia y el mismo se encontraba totalmente abandonado y vandalizado, sin puertas, ni ventanas, ni instalación eléctrica, por lo que al tomar posesión del mismo el 19 de agosto del 2006, no tuve oposición de autoridad o persona alguna...Desde el 19 de agosto del 2006, que estoy poseyendo el inmueble ya citado, he ejercido la posesión sobre el mismo en concepto de propietario, pacífica, continua, pública, de mala fe y por el tiempo que marca la ley...”***

Por su parte el demandado en el principal HSBC MEXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO en síntesis señaló:

***“...el inmueble materia del presente juicio no solo es propiedad de HSBC MEXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA, sino que además se encuentra en trámite un juicio especial hipotecario donde dicho inmueble fue otorgado como garantía...es imposible que con fecha 19 de agosto del 2016, el accionante Omar Ricardo Arena Urías, haya tomado posesión del inmueble***

*propiedad de mi mandante, toda vez que dicho inmueble no se encontraba vacío, abandonado o vandalizado, máxime que el mismo se encontraba estrictamente bajo llave con puertas y ventanas, contaba con los servicios básicos de agua, energía electrónica y gas...”*

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

**Tesis de jurisprudencia 2/2022 (11a.).** Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de doce de enero de dos mil veintidós. Esta tesis se publicó el viernes 21 de enero de 2022 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 24 de enero de 2022, para los efectos previstos en el punto noveno del Acuerdo General Plenario 1/2021.

**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 13, 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 usucapión 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 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. Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras. Tesis y/o criterios contendientes: El Segundo Tribunal

Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial II.2o.C J/31, de rubro: "**ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA)**", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la que ha de computarse el término legal de la prescripción.

Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 1a./J. 9/2008, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315.

**Tesis de jurisprudencia** 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 05 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 08 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

**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 usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la

misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 497/91. Cruz Aarón Castro Ramírez y otro. 24 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Guillermo Báez Pérez. Amparo directo 251/92. Ciro Cervantes López. 11 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna. Amparo directo 303/94. Wenceslao Carreón Pérez. 11 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Humberto Cabrera Vázquez. Secretario: Enrique Antonio Pedraza Mayoral. Amparo directo 26/95. Teresa Cruz Bravo por sí y en representación de la sucesión de Eloy Hernández Algreto. 1o. de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 168/95. Mercedes Pérez Domínguez. 19 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

**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. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz. Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera. Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera. Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su

carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Notas: La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271.

Por ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 26/2003-PS en que participó el presente criterio, en virtud de que el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, previamente a la denuncia de contradicción de tesis, se apartó del criterio divergente y adoptó uno nuevo coincidente con el Tercer Tribunal Colegiado de la misma materia y circuito.

Es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un bien inmueble, por más de diez años, **en calidad de dueño, de manera pública, pacífica y continua**, lo es la **prueba testimonial**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en las siguientes ejecutorias que se identifican bajo los siguientes rubros y textos que a la letra dicen:

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito.

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo V, Enero de 1997. Pág. 333.

**Tesis de Jurisprudencia.**

**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. TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

XX. J/40 Amparo directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa. Amparo directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.

Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González. Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito.

**Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 83, Noviembre de 1994. Pág. 43.

**Tesis de Jurisprudencia.**

**POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA.**

La testimonial administrada 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.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.6o.C. J/18 Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito.

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo V Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1990. Pág. 343.

**Tesis Aislada.**

**POSESION. LA PRUEBA IDONEA PARA ACREDITARLA ES LA TESTIMONIAL.**

La prueba testimonial es la idónea para acreditar el hecho de la posesión, de manera que no desahogada esa prueba, los quejosos no acreditan en el juicio que estuvieran en posesión del predio a que se refiere la demanda de garantías, en forma pública, pacífica, continua, en nombre propio y a título de dueños, en un lapso no menor de cinco años anterior a la fecha de publicación de la solicitud de dotación y en consecuencia no satisfacen uno de los requisitos esenciales que condicionan la procedencia del juicio de amparo, consistente en la posesión, con las características indicadas, del predio aludido.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.T.C.Amparo en revisión 491/89. Ricarda

Sánchez Hernández. 24 de enero de 1990.  
Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo  
Gómez. Secretario: Fernando Lúndez Vargas.

Para robustecer los hechos expuestos por el accionante, fueron sustentados por las declaraciones rendidas por los testigos de nombres [REDACTED], en audiencia celebrada el día veintitrés de abril del año dos mil veinticuatro, quienes fueron uniformes y contestes al declarar sustancialmente que el accionante se encuentra en posesión del inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED] hasta la fecha, al cual ingresó en razón de que éste se encontraba vandalizado, sin puertas, sin muebles ni ventanas, siendo donde actualmente vive con su familia, además de que el accionante no ejerció violencia para ingresar al inmueble de lid, aunado a que nadie lo ha molestado o perturbado en la posesión que ejerce, manifestando ambos testigos haber presenciado el momento en el cual entró a poseer el referido inmueble, testimonial que acorde al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles adquiere pleno valor probatorio, teniéndose por acreditado el elemento en estudio.

Ahora, en cuanto al **tercer elemento, relativo a acreditar que la posesión detentada por el accionante haya cumplido con los requisitos que exige la Ley**, éste también quedó acreditado de acuerdo a las consideraciones que se exponen a continuación:

En primer término, es conveniente precisar cuáles son los requisitos exigidos por la Ley para que la posesión detentada por la actora sea apta para prescribir, y éstos son: que dicha posesión la haya ejercido en concepto de **propietario, de forma pública, pacífica, continua y de mala fe**.

Ahora bien, es la propia Ley la que define y marca los parámetros para determinar el efectivo cumplimiento de estos

conceptos, tal y como se desprende de los preceptos establecidos en el Código Civil, que se transcriben a continuación:

*“Artículo 789.- La posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales...”*

*“Artículo 797.-...Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”*

*“Artículo 814.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.”*

*“Artículo 815.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de este Libro.”*

*“Artículo 816.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida por todos...”*

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

Por otro lado, se tiene que la prueba testimonial es la que se constituye como el medio de convicción más eficaz para acreditar que la posesión detentada por el activo procesal ha cumplido los requisitos legales exigidos, bajo ese tenor y en ejercicio de la facultad discrecional que el artículo 413 del Código Adjetivo de la materia concede a esta juzgadora, de acuerdo a una interpretación integral de los testimonios rendidos, administrados con las demás pruebas y constancias que integran el procedimiento que hoy se resuelve es que, por lo que se refiere a este elemento de la acción, la suscrita le otorgó valor probatorio suficiente a la prueba en mención, en virtud de que, los mencionados requisitos exigidos por la Ley no son conceptos que los testigos deban precisar exacta o rígidamente de acuerdo a lo establecido en el Código Civil, sino que sus testimonios pueden admitir cierta interpretación de acuerdo al contexto y sentido de sus manifestaciones, vinculados a su idoneidad; así como a las demás constancias que integran el procedimiento que hoy se resuelve.

Así tenemos que el requisito de que la posesión detentada por el activo procesal [REDACTED] haya sido **en concepto de propietario**, se acreditó satisfactoriamente en virtud de que como ya ha quedado establecido en el considerando

respectivo de esta resolución, la causa generadora de la posesión del activo procesal se verificó por la decisión tomada por el accionante [REDACTED] en fecha 19 de agosto del año 2006, relativa al hecho de que al ver el inmueble de lid totalmente abandonado, vandalizado, sin puertas y sin ventanas, decidió apropiarse de él, en ese tenor por presunción legal adquirió la posesión material y jurídica; lo que se refuerza con lo manifestado por la parte actora en los hechos narrados en su demanda y que les consta a los testigos, además de que la parte demandada no aportó ningún medio de convicción que demostrara lo contrario, pues por cuanto hace a la prueba confesional que ofreció a cargo del activo procesal en el principal, en nada le favoreció, por el contrario, confirman y robustecen lo manifestado por el accionante en su escrito de demanda principal.

En cuanto a la posesión **de mala fe**, ésta se tiene por acreditada, por el hecho de que el accionante entró a la posesión sin título alguno para poseer el inmueble que nos ocupa, circunstancia que quedó de manifiesto en los hechos de la demanda, **lo cual fue sustentado por la declaración rendida por los testigos** ofrecidos por el actor, quienes como ya se mencionó, fueron uniformes y contestes al declarar sustancialmente que el accionante posee el inmueble materia de la presente usucapión sin título alguno, evidenciándose con ello la posesión “de mala fe” que ostenta el accionante en el principal [REDACTED]; probanza a la que la suscrita le otorga valor probatorio pleno, de conformidad con el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que hace a la **posesión pacífica**, de acuerdo al sentido de lo manifestado por los testigos, quienes al respecto fueron uniformes y contestes la parte actora no entró a poseer el inmueble con violencia, refiriendo los atestes que el accionante entró a poseer el inmueble en razón de que éste se encontraba vandalizado, sin puertas ni ventanas, por lo que tomo la decisión de apropiarse de él.

En cuanto a la **posesión continua**, de acuerdo a lo dispuesto

por el artículo 1155 del Código Sustantivo de la materia, en relación con el artículo 815 del mismo Ordenamiento, las únicas formas en que se puede interrumpir la prescripción, son: 1.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año; 2.- Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso; y 3.- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente de palabra o por escrito o tácitamente por hechos indudables el derecho de la persona contra quien prescribe.

Por lo que, una vez analizadas todas y cada una de las actuaciones y constancias que integran el presente juicio, se puede concluir que la posesión del accionante ha sido continua en virtud de no acreditarse ninguno de los supuestos de su interrupción, además de que dicha característica también se desprende de lo manifestado de ley, arribándose con lo anterior a la conclusión de que el activo procesal en el principal ha poseído continuamente el inmueble materia de lid.

Y respecto a la **posesión pública**, también quedó acreditada en atención a que de la declaración rendida por los testigos ofertados, se advierte sin lugar a dudas que tal requisito efectivamente se ha colmado al constarles y ser de su conocimiento la posesión detentada sobre el inmueble en cuestión por parte del accionante, pues **ambos testigos manifestaron que presenciaron cuando el C. [REDACTED] entró a ocupar el inmueble de lid**, corroborando que fue en el día 19 de agosto del año 2006 alrededor de las doce del mediodía, aportando además ambos testigos las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que ocurrieron los hechos. En virtud de lo antes expuesto es que resulta procedente la vía Ordinaria Civil promovida, así como la acción ejercitada.

No obstante lo anterior, se procederá al estudio de las excepciones opuestas por el pasivo procesal en el principal a fin de dilucidar si con ellas logra destruir la acción.

#### **VIII.- Estudio de las excepciones.**

En cuanto a la **excepción de Falta de Acción y Derecho de**

**la parte Actora**, señaló en síntesis lo siguiente:

*“...HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO es la titular y legítima propietaria del inmueble porque está inscrito a su nombre por lo tanto es inconcuso que el C. [REDACTED], se ostente como dueño, aunado a que el inmueble fue otorgado como garantía, siendo objeto de litigio ante el Juzgado Quincuagésimo Segundo de lo Civil de la Ciudad de México bajo el expediente número [REDACTED]....”*

Excepción que **resulta improcedente**, pues acorde a lo dispuesto en el artículo 1143 del Código Civil el cual establece que *el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y condiciones exigidos por este Código para adquirir 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 la propiedad*, es por lo que acorde a esa tesitura el accionante compareció a juicio a ejercer la acción de prescripción positiva, acreditando con las documentales y la prueba testimonial, que han sido valoradas con anterioridad, así como con las diversas probanzas aportadas, los elementos constitutivos de su acción.

Ahora por cuanto hace a que el inmueble fue otorgado en garantía y que el mismo es objeto de litigio ante el Juzgado Quincuagésimo Segundo de lo Civil de la Ciudad de México bajo el expediente número [REDACTED], tenemos que en el derecho mexicano, la prescripción adquisitiva de un inmueble no extingue automáticamente los gravámenes que pesan sobre él, como hipotecas, embargos o servidumbres, esto se debe a que la prescripción transfiere únicamente la propiedad del bien, pero no afecta los derechos reales previamente constituidos sobre el mismo, en otras palabras la adquisición por prescripción no purga los gravámenes, por lo anterior, el hecho de que el inmueble de lid cuente con una hipoteca, ello no resulta un impedimento legal para ejercer la prescripción positiva, pues basta cumplir con lo dispuesto en el artículo 1143 del ordenamiento legal de referencia, condiciones que el activo procesal acreditó en el sumario, por ende

se reitera de improcedente la excepción en estudio.

**Excepción de Falta de Cumplimiento de los Artículos 797, 798, 806 y 817 del Código Civil para el Estado de Baja California; excepción de Obscuridad e Imprecisión de la Demanda y excepción denominada “Sine Actione Agis”**, las cuales hizo consistir básicamente en lo siguiente:

*“...se insiste en que no aportó ninguna prueba que acredite haber tenido la calidad de dueño o propietario, por lo que si el actor no reveló, ni acreditó, la forma en que entró a poseer, resulta evidente que la acción prescriptiva es improcedente...para que opere la acción de usucapión es necesario que el actor señalara y demostrara la causa generadora de la posesión, cómo y cuándo ocurrió en el caso de mala fe, a fin de que su Señoría pueda determinar la calidad y naturaleza de dicha posesión...no resulta claro si reclama la prescripción del inmueble del presente juicio por haber transcurrido cinco o diez años, si es de buena fe o de mala fe, por lo que su Señoría está imposibilitada para analizar la acción que pretende ejercer el actor, máxime que genera un estado de indefensión a mi representada que no le permite oponer las defensas que al respeto puede tener...”*

Argumentos que de igual forma **devienen improcedentes**, toda vez que como ya quedó establecido en los diversos considerandos de este fallo, la parte actora en el principal, acreditó con las documentales y la prueba testimonial, que han sido valoradas con anterioridad, los elementos constitutivos de su acción, entre ellos el origen de su posesión, por tanto, correspondía al demandado acreditar los extremos de las excepciones opuestas acorde a lo establecido en el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles, lo que en la especie no aconteció, pues la parte demandada no aportó ningún medio de convicción para tal fin, ya que la prueba confesional que aportó al sumario en nada le favoreció, por el contrario, con dicha probanza se confirmó y se robusteció lo manifestado por el accionante en su escrito de demanda; ahora por cuanto hace al hecho de que no resulta claro si el activo procesal en el principal reclama la prescripción del inmueble del presente juicio por haber transcurrido cinco o diez años y si es de buena fe o de mala fe, generando un estado de indefensión que no le permite oponer las defensas que al respeto pueda tener, contrario a ello, resulta evidente que estamos ante una

prescripción positiva de mala fe, pues basta dar lectura al escrito inicial de demanda para constatarlo, aunado al hecho de que el activo procesal en el juicio principal satisfizo los requisitos establecidos por el artículo 256 fracción V del Código de Procedimientos Civiles; de ahí que contrario a lo que refiere el excepcionante, en el caso concreto, del escrito de la demanda se advierten datos y elementos suficientes para que el demandado pudiera controvertir la misma, tan es así que lo hizo en el escrito de contestación.

Resulta aplicable la **Jurisprudencia** identificada bajo rubro y texto que a la letra establece:

Octava Época  
Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO  
DEL SEXTO CIRCUITO.  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la  
Federación  
Tomo: 54, Junio de 1992  
Tesis: VI. 2o. J/203  
Página: 62

**SINE ACTIONE AGIS.** La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.  
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

En cuanto a las demás **excepciones que derivan del presente escrito de contestación de la demanda**, tenemos que las defensas que se desprenden del escrito de contestación de demanda ya han sido estudiadas, las cuales resultaron improcedentes, quedando únicamente por analizar los argumentos defensivos que hizo consistir en lo siguiente:

*“...el inmueble no se encontraba vacío o abandonado ni vandalizado, se encontraba con llave, por eso es imposible que haya tomado posesión el actor...”*

Argumentos que **resultan improcedentes**, en razón de que el excepcionante no aportó ningún medio de convicción para acreditar dichas aseveraciones, por el contrario quedó acreditada satisfactoriamente la causa generadora de la posesión del activo procesal, pues éste manifestó que decidió apropiarse del inmueble de lid en fecha 19 de agosto del año 2006, en razón de encontrarse **totalmente abandonado, vandalizado, sin puertas y sin ventanas**, lo que se reforzó con el dicho de los testigos propuestos por el accionante en la audiencia respectiva de ley, pesando en perjuicio de la demandada en el principal la prueba testimonial aportada a juicio, a la cual se le concedió pleno valor probatorio acorde al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles, aunado al hecho de que el excepcionante no cumplió con lo dispuesto en el diverso numeral 277 del ordenamiento legal en cita.

**IX.-** En este orden de ideas, resulta evidente que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, pues demostró que el bien inmueble materia del presente juicio, se encuentra inscrito a nombre del demandado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, y que la posesión que ha detentado ha sido en forma pública, pacífica, continua, de mala fe, y por más de diez años; en razón por la cual, se declara que la prescripción adquisitiva se ha consumado y que la parte actora [REDACTED] ha adquirido la propiedad del bien inmueble descrito en el proemio de la demanda, sirviéndole la presente resolución de título de propiedad, el cual se ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad; y en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2900 del Código Civil del Estado, se ordena la **cancelación** de la inscripción que actualmente existe del inmueble a favor de HSBC MEXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO.

**X.-** Ahora bien, en relación a la **ACCIÓN RECONVENCIONAL**, tenemos que al haberse acreditado los elementos de la acción principal (prescripción positiva), la acción

reivindicatoria resulta improcedente, en razón de lo siguiente:

Si bien, el artículo el artículo 4to del Código de Procedimientos Civiles establece que: ***“La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y accesiones, en los términos prescritos por el Código Civil.”***

En ese sentido tenemos que la demandante en un juicio como el que nos ocupa debe cumplir como requisitos de procedibilidad de su acción, tres elementos, a saber: 1.- **La propiedad de la cosa que reclama**, 2.- **La posesión de la cosa por el demandado**, y 3.- **La identidad de la cosa perseguida**.

Sin embargo, al resultar procedente la acción principal, en la que se declaró como propietario del inmueble materia de la litis al de nombre [REDACTED], **desapareció el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción**; por lo tanto, es inconcuso que no se acredita el primer elemento de la acción reivindicatoria, resultando innecesario examinar si se acreditaron los diversos elementos, o bien entrar al estudio de las probanzas ofrecidas por el accionante, así como a los argumentos vertidos por el demandado, en su escrito de contestación de demanda reconvenicional, pues dicha situación no cambiaría el sentido de la presente resolución. Derivado de lo anterior, **habrá de absolverse a la parte demandada en al reconvenición de las prestaciones que se le reclaman**.

En virtud de los razonamientos antes vertidos, se tiene que el activo procesal de la demanda reconvenicional **no** acreditó los elementos constitutivos de su acción por lo que **se declara improcedente la acción reconvenicional intentada**, y como consecuencia de ello, se absuelve a la parte demandada de las prestaciones ahí reclamadas.

Con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la parte actora en la reconvenición a pagar al demandado, los gastos y costas que se hayan ocasionado con motivo de ésta **demand reconvenicional**,

los cuales deberá de justificar en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptado por los artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** En la vía **Ordinaria Civil acción de prescripción positiva** ejercitada en el **juicio principal** la parte actora [REDACTED] **acreditó** los elementos constitutivos de su acción, **no así** la parte demandada **HSBC MEXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO** con sus excepciones y defensas.

**SEGUNDO.-** En consecuencia, **se declara que** la prescripción adquisitiva se ha consumado y que [REDACTED] **ha adquirido la propiedad por prescripción** del inmueble que se identifica como: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] **metros cuadrados**, con las medidas y colindancias siguientes:

**TERCERO.-** Como consecuencia de lo dispuesto en el punto resolutivo anterior, **se ordena la cancelación de la inscripción**

que actualmente existe del inmueble mencionado en favor de [REDACTED] [REDACTED] bajo Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio partida número [REDACTED], y la inscripción de este fallo en su lugar.

**CUARTO.-** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, mediante oficio remítase copia certificada de la misma y del auto que así la declare, a la autoridad Registradora de esta ciudad, para los efectos señalados en el resolutivo Tercero.

**QUINTO.-** En el **juicio reconvencional, acción reivindicatoria**, la parte actora **no** probó los elementos constitutivos de su acción, por las causas y motivos que se indican en los considerandos de este fallo, por lo que **se declara la improcedencia de la acción intentada.**

**SEXTO.-** Por lo tanto se absuelve a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

**SEPTIMO.-** Se condena al activo procesal en la reconvención **HSBC MEXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO** a pagar al demandado los gastos y costas que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia, acorde al artículo 141 fracción I del Código Adjetivo Civil.

**OCTAVO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo acordó y firma electrónicamente la **C. Jueza Quinto de lo Civil, Licenciada OLIVIA EDITH CORTEZ COVARRUBIAS**, ante la **Secretaria de Acuerdos Licenciada CYNTHIA RODRÍGUEZ 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, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

CON EL NUMERO **14,998** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **21-MAYO-2025**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE.  
CONSTE SECRETARIO \_\_\_\_\_.