

Tijuana, Baja California, a dos de marzo de dos mil veintiséis.

V I S T O S para resolver los autos del **Toca Civil número 1954/2025** formado por motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha **once de abril de dos mil veinticinco**, pronunciada por la Jueza Quinto de lo Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, en autos del expediente [REDACTED], relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED].

R E S U L T A N D O

1º. Que la sentencia definitiva impugnada, culminó con los puntos resolutive siguientes:

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

SEGUNDO. - Se absuelve al pasivo procesal de las prestaciones descritas en el escrito inicial de demanda, por los motivos expuestos en considerando respectivo de este fallo.

TERCERO. - Con fundamento en el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles, Publíquense los presentes resolutive por dos (2) veces de tres (3) en tres (3) días en un periódico de mayor circulación a elección del interesado.

CUARTO. - **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.** - Así lo acordó y firma electrónicamente el C. Juez Quinto de lo Civil, Licenciada **OLIVIA EDITH CORTEZ COVARRUBIAS**, ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada **CYNTHIA RODRIGUEZ CASTORENA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

2º. Inconforme con el sentido de la resolución transcrita, la parte actora, interpuso en su contra el recurso de apelación correspondiente; medio de impugnación que se admitió por la Jueza de Primera Instancia en **ambos efectos**, ordenándose la remisión del expediente original a este Tribunal Superior, el que una vez recibido dio lugar al inicio del Toca y al trámite de la Alzada por todo su curso legal; se tuvieron por expresados los agravios de la parte apelante, y se concedió término a la contraria para que produjese su contestación, sin que ésta ejercitara su derecho y por último, se citó a las partes para oír resolución, la que ha llegado el momento de pronunciar; y,

CONSIDERANDO

I.- Que esta Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, es legalmente competente para conocer y resolver del presente Toca Civil, puesto que al impugnarse la resolución precisada en el capítulo que antecede, se actualizan las facultades que a este cuerpo Colegiado revisor, le confieren los artículos 56, 57, 59 y 63 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; concordantes con los ordinales 1, 2, 45 y 50 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial para la Entidad; en reciprocidad con los artículos 674, 675, 677, 678, 686, 690 y 698 del Código de Procedimientos Civiles para la Entidad.

II. Que así como el interés es la medida de la acción, los agravios son la del recurso, esta sentencia tendrá como efecto revisar la de primer grado, pero sólo en la medida en que aquéllos hayan sido expresados por el recurrente en el respectivo escrito que obra glosado en este toca y al que esta Sala se remite por economía procesal, pues al transcribirlo íntegramente sólo engrosarían la sentencia, lo que no lleva a nada práctico, por no existir obligación para ello, siendo aplicable al caso, por semejanza de razón, la tesis de jurisprudencia número 2a./J. 58/2010, registro 164618, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Página 830, que dice:

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.- De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por

los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: ██████████ Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.

Es pertinente puntualizar que el estudio de los motivos de inconformidad se hará bajo el principio de **estricto derecho**, por tratarse de un asunto de naturaleza civil, en el cual no se advierte la actualización de algún supuesto que permita suplir la queja deficiente, pues no se encuentra acreditado que los contendientes se encuentren en algún estado de vulnerabilidad, que padezcan alguna incapacidad jurídica, o que se les haya dejado en estado de indefensión, ni encontrarse involucrado derecho de menores de edad. –

III. La apelante hace valer los motivos de inconformidad en **ocho agravios** que sustancialmente refieren lo siguiente: –

Primeramente, sostiene que la Jueza de Origen tramitó el procedimiento en rebeldía de los demandados, al haberse manifestado desconocer el domicilio de uno de ellos y continuarse el juicio hasta dictarse sentencia, sin que ello, a su juicio, afectara la procedencia de su acción.

–

Aduce que la resolución impugnada trasgrede lo

dispuesto por los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, al no ser clara ni precisa ni congruente con lo actuado, pues considera que la Jueza natural no valoró debidamente la prueba testimonial ni la confesional, las cuales, a su ver, acreditan plenamente su posesión y la procedencia de la acción de prescripción positiva, sin que se vulnere el numeral 424 del citado ordenamiento. –

Señala también que, conforme al criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la acción constituye un presupuesto de orden público que debe estudiarse oficiosamente, no obstante, estima que en el caso concreto se encuentran colmados todos los elementos para su procedencia. –

Manifiesta que quedó debidamente acreditada la posesión que ha tenido sobre el inmueble materia de la litis, la cual dice es pública, pacífica, continua y en concepto de propietario, sustentando dicha aseveración en la prueba confesional y en los testimonios rendidos en autos, los cuales, a su decir, fueron claros y precisos al señalar que ha habitado el inmueble y que en ningún momento se negó que gozara del uso y disfrute del mismo. –

Dice que los demandados fueron llamados a juicio y no comparecieron, siguiéndose el procedimiento en rebeldía; que su posesión reúne los requisitos previstos por ley, y que ha detentado el inmueble por más de cinco

años en concepto de propietario y de buena fe desde que lo adquirió el 16 de febrero de dos mil ocho por medio de un contrato verbal de compraventa celebrado con [REDACTED], y desde esa fecha nunca lo ha abandonado, y que dicha adquisición fue de manera onerosa. Así también, dice que el inmueble materia de la litis no está fuera del comercio, y que él nunca ha sido molestado ni despojado en su posesión, que ha realizado actos y reparaciones en el mismo, así como el pago de los impuestos correspondientes, estimando con ello que se actualizan los extremos necesarios para la procedencia de la prescripción positiva. –

Asimismo, refiere que la Jueza de Origen no analizó debidamente la causa generadora de su acción es la posesión material del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cuadrados, el cual afirma adquirió por la cantidad de treinta mil dólares, ostentándose como comprador de buena fe en carácter de propietario. –

Sostiene que su posesión es originaria y apta para prescribir, y que la carga de la prueba correspondía a las partes demandadas, en tanto que su obligación procesal se limitaba a demostrar que dicha posesión ha sido pública, de buena fe, en concepto de propietario y que no ha sido interrumpida, lo que, según él, quedo acreditado con los testimonios rendidos, que incluso se señaló a [REDACTED] como la persona con quien

se celebró el contrato verbal de compraventa. –

Alega que la Jueza tomó en consideración respuestas que no tienen ninguna trascendencia, pese a que se trata de hechos que a los testigos les constan y que fueron debidamente calificadas de legales, por lo que sostiene que no debió basarse en una confusión sin relevancia para restar valor a la prueba. –

Estima incorrecto que la Juzgadora se haya basado en lo que considera una confusión intrascendente para restarles valor probatorio, pues no puede sostenerse que haya existido contradicción o variación sustancial en lo declarado por el testigo [REDACTED], quien según afirma, fue claro y preciso al identificar el lote y la manzana correspondientes, así como el mes y el año en que se adquirió el inmueble, añadiendo que, dado el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato verbal de compraventa, aproximadamente diecisiete años, y resulta materialmente imposible exigir una exactitud absoluta respecto de datos accesorios, por lo que tales detalles no deben desvirtuar lo esencial de la declaración, consistente en acreditar la posesión que ejerce sobre el bien inmueble en concepto de propietario.

–

Sostiene además que resulta ilógico restar valor probatorio a los testimonios que confirman su posesión, pues ello deja al arbitrio de la Juzgadora la valoración de

la prueba en contravención a las reglas legales aplicables.

–

Afirma, que los datos proporcionados por los testigos eran suficientes y correctos para acreditar los extremos de su acción, y que la Jueza Natural dio mayor relevancia a aspectos que considera intrascendentes. –

IV. Una vez analizados los argumentos vertidos por la parte apelante, los cuales se estudian de manera **conjunta debido a la estrecha relación que existe entre ellos, y al no existir disposición legal que lo impida**, sirve como criterio orientador lo sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, en la tesis de jurisprudencia (IV Región) 2o. J/5 (10a.), de la Décima Época, materia común, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 29, abril de 2016, Tomo III, página 2018, localizable bajo el registro digital **2011406**, cuyo rubro y texto son los siguientes:–

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.

Así como, teniendo a la vista las constancias procesales que integran el expediente de origen a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo establecido por el numeral 407 del Código de Procedimientos Civiles, esta Sala arriba a las siguientes conclusiones: –

Como punto de partida, es preciso acotar que la acción principal deducida en juicio, giró en torno a la **acción de prescripción positiva**, de buena fe, instada por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], respecto del inmueble identificado como lote de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], señalando como causa generadora de su posesión, la celebración de un contrato de compraventa verbal entre la parte actora y el señor y [REDACTED]. –

En ese tenor, respecto a la acción principal, la A quo de manera correcta considero que de acuerdo con el artículo 1143, del Código Civil Estatal, el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y condiciones exigidas por el Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y también contra el propietario cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano

quien es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende, la propiedad; a su vez invocó los artículos 1123, 1138 y 797 del mismo ordenamiento legal, que determinan el tiempo y condiciones necesarias para la usucapión. –

También en forma atinada la A Quo estableció que, al tratarse de la prescripción positiva de buena fe, los elementos de la acción, consistían en: –

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

b) Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de cinco años.

Por lo tanto, quienes hoy resuelven, estiman de vital trascendencia tomar en consideración que la prescripción positiva o adquisitiva, como institución de orden público, es entendida como un medio establecido por la ley, para adquirir el dominio de un bien determinado, mediante **la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable**; por tanto, dicha institución legal, responde a la necesidad social, de no mantener pendientes, las relaciones jurídicas de manera indefinida; en otras palabras, se pone fin a la incertidumbre de los derechos y consolida las situaciones creadas por el transcurso del tiempo, disipando cualquier incertidumbre. –

Por otro lado, tanto la posesión en calidad de

propietario -corpus y animus domini; el corpus, consiste en que el poseedor tenga la cosa bajo su poder y el animus domini que significa la intención del poseedor de someter la cosa a un derecho real de propiedad-, **ASÍ COMO SU** continuidad y la extensión temporal por el plazo legal, constituyen los requisitos exigidos por la ley, cuya comprobación resulta indispensable, para la procedencia de este modo de adquirir el dominio pleno respecto de algún bien; ello en virtud, de lo que prevén los artículos 1122, 1124, 1138 y 1139, fracción II, del Código Civil para el Estado, de cuyo enlace de los dispositivos legales mencionados, se colige que, **el accionante debe probar la posesión del inmueble durante cinco años, de buena fe, en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública;** habida cuenta, que esta excepcional forma de adquisición prevalece sobre el título de propiedad inscrito, tales circunstancias deben ser acreditadas en forma precisa y conveniente, sin dejar lugar a dudas. –

Ello, se obtiene también del diverso numeral 797 del propio Código Sustantivo en consulta, que 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;** y el ordinal 817, dispone que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa puede producir la prescripción. –

Ilustra a lo antes considerado, la tesis digitalizada bajo registro [REDACTED], emitida por la otrora tercera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen XXII, Cuarta Parte, a página 338, cuyo título y contenido son al tenor siguiente: –

POSESION APTA PARA PRODUCIR LA PRESCRIPCION. Las condiciones necesarias para prescribir, conforme a las disposiciones legales actualmente en vigor, las cuales se apartan de la teoría clásica de la posesión, requieren la prueba de que se ha poseído a título de propietario, de manera que **la simple intención de poseer como dueño, no es suficiente para producirla prescripción.** Aun dentro de la doctrina jurídica expuesta por Savigny, que exige en la posesión la concurrencia de un elemento externo corpus y otro interno animus, se ha admitido que el animus domini, considerado como un elemento psicológico, debe exteriorizarse mediante la realización de actos que implican el ejercicio regular del derecho de propiedad. El mismo tratadista explica que las palabras animus domini sólo tienen por objeto determinar la naturaleza de la intención requerida para poseer, relacionándola a lo que el propietario tendría derecho a hacer, sin pretender, en manera alguna, que la intención del poseedor deba tener por objeto el derecho de propiedad en sí mismo, lo que sería absurdo, por ejemplo, de parte del ladrón. Los artículos 826 y 827 del Código Civil en vigor, adoptan la teoría de la causa posesionista, que permite **acreditar cuál es el estado del espíritu del presunto poseedor por la demostración que resulta de su título, ya que nadie pueda cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión, salvo el caso de intervención del título.** Es decir, que habiendo entrado en la ocupación por virtud de un título, será éste el que determine la existencia o inexistencia del concepto de propietario como una presunción legal.

De ahí, que la interpretación que debe darse a los citados numerales, 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, 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. –

Por ende, cuando se pretenda adquirir por prescripción, es indispensable que se revele la causa generadora de la posesión o cuál es el hecho o acto por el que se posee, sea de buena o mala fe, y el momento en que empezó, **a efecto de que el juzgador esté en condiciones de determinar si la posesión es originaria o derivada y el momento en que se consumó**; pero no es suficiente esa manifestación, sino que **es necesario se acredite plenamente la causa generadora que se invoque.**–

De lo que se colige, que la parte actora no solo debe señalar la causa que dio origen a la posesión — la cual, en el caso concreto, afirma ser de buena fe y derivada de un contrato verbal de compraventa —, sino también acreditar que dicha posesión ha sido ejercida en concepto de propietaria, de forma pacífica, continua y pública, por lo que, todo ello deberá demostrarse mediante la aportación de las pruebas idóneas y suficientes dentro del juicio. –

Ello, en razón de que, contrario a lo que argumenta el recurrente cuando dice que **“no es a su representada a quien le corresponde perfeccionar la confesión ficta, sino que es a los demandados a quienes les corresponde desvirtuar la presunción legal generada en su contra”** lo cierto es que quien pretende prescribir un bien a su favor, debe probar la existencia de hechos y actos concretos, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso, a través, del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva, y que en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que la parte actora pretende obtener por medio de un fallo judicial; consideración que se robustece, con el criterio sostenido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la Contradicción de Tesis 175/2010, que dio origen a la Jurisprudencia 1a./J. 125/2010, registrada bajo número [REDACTED], consultable Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Materia Civil, página 101, de rubro y texto siguientes: –

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

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que, en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además

de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), **siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión.** Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

De esa forma, si la parte actora solicita que reconozca judicialmente que operó en su favor la prescripción de buena fe, tiene la carga de la prueba de demostrar sus afirmaciones, atento a lo dispuesto por el numeral 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, o sea que **debe demostrar, que en efecto entró a poseer como dueño el inmueble materia del juicio el día dieciséis de febrero de dos mil ocho, por haber celebrado un contrato verbal de compraventa -acto Jurídico generador de su posesión que en el caso concreto se convierte en un elemento esencial que debe acreditarse en forma fehaciente para la procedencia de la prescripción positiva de buena fe-** dado que tiene la obligación de probar que por ese acto y en ese momento, empezó a poseer como si fuera dueña, ya que sólo así se estará en condiciones de conocer con certeza legal el momento en que debe empezarse a computar el término para efectos de saber si se consumó o no la prescripción al día en que se presentó la demanda. –

En la inteligencia, que **se está exigiendo a la parte actora, la demostración de un acto jurídico determinado, lícito o válido y eficaz, con medios de convicción idóneos, para que genere convicción de que en efecto, inició a poseer en ese tiempo en concepto de propietario, y que su posesión no es precaria o derivada**, por tanto, para probar su justo título, como causa generadora de la posesión de buena fe, debió aportar al juicio, 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 los enajenantes podían disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en la adquirente en conocer el origen del título que aduce tener sus enajenantes;

2) Si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y,

3) La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años.

Ello en razón, que el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende prescribir un bien a su favor, debe acreditar la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso, a través, del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor

pretende obtener por medio de un fallo judicial. –

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis de Jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), emitida por la primera Sala del máximo tribunal del País, localizable bajo registro digital **2008083**, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I materia civil, a página 200, cuyo epígrafe y contenido rezan: –

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapición las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de

dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Establecido lo anterior, para dar respuesta a los motivos de inconformidad que la parte recurrente resulta necesario transcribir las preguntas formuladas a los testigos, así como las respuestas que estos externaron en audiencia pública celebrada el día veinticuatro de mayo del año dos mil veintiuno, para evidenciar si la valoración otorgada por la A quo es correcta para acreditar la celebración de acto Jurídico generador de la posesión exigidas por la ley para la procedencia de la usucapión. –

Testimonial a cargo de [REDACTED]:

A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LOS PROMOVENTES [REDACTED] Y A [REDACTED] Y [REDACTED]. SÍ LO CONOZCO A PORFIRIO Y ROGELIO LOS VI UN PAR DE

VECES Y [REDACTED] DESDE CHICOS, DESDE TODA MI VIDA.

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] CELEBRO CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO DE AFIRMATIVO QUE DIGA EL [REDACTED].

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO QUE SUPERFICIE TIENE EL [REDACTED].

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI EL SEÑOR [REDACTED] CELEBRO CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO DE AFIRMATIVO EN QUÉ FECHA. [REDACTED].

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO SE CELEBRÓ EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LA CANTIDAD QUE SE PACTÓ. CON CONTRATO DE COMPRAVENTA EN FORMA VERBAL Y EN TREINTA MIL DOLARES.

A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CÓMO SE LIQUIDÓ EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA. EN UN SOLO PAGO.

A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO DESDE QUE FECHA LE DIERON LA POSESIÓN MATERIAL Y JURÍDICA AL SEÑOR [REDACTED]. EN CUANTO PAGO LOS TREINTA MIL DOLARES.

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CÓMO HA SIDO LA POSESIÓN QUE HA OSTENTADO EL SEÑOR [REDACTED]. HA SIDO PACÍFICA, ES DUEÑO AHI, EL PAGA TODOS LOS RECIBOS, SE LLEVA CON TODOS BIEN, NUNCA HA TENIDO PROBLEMAS CON NADIE, DE BUENA FE HABLO CON EL DUEÑO Y CELEBRARON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL, LO MATIENE BARDEADO, LO HA LIMPIADO, EL ES EL UNICO DUEÑO.

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO QUE MEJORA LE HA HECHO AL LOTE DE TERRENO QUE ADQUIRIÓ DEL SEÑOR [REDACTED]. LO HA LIMPIADO, BARDEADO, LE CONSTRUYO UN PEQUEÑO CUARTO.

A LA DÉCIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO PORQUE SABE Y LE CONSTA TODO LO QUE NOS HA MANIFESTADO. ME CONSTA PORQUE LO CONOZCO DE TODA LA VIDA, SIEMPRE HA TENIDO LIMPIO EL TERRENO, SE QUE HIZO UN CONTRATO VERBAL Y SE DEL PAGO QUE HIZO PARA ADQUIRIRLO.

Testimonial a cargo de [REDACTED]:

A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LOS PROMOVENTES [REDACTED] Y A [REDACTED]

[REDACTED] Y [REDACTED]. SI LOS CONOZCO A LOS DOS ULTIMOS UNA O DOS VECES LOS HE VISTO AL SEÑOR [REDACTED] LO CONOZCO HACE MAS DE VEINTE AÑOS.

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] CELEBRO CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO DE AFIRMATIVO QUE DIGA EL [REDACTED]. SÍ ME CONSTA SU LOTE DE [REDACTED].

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO QUE SUPERFICIE TIENE EL LOTE DE TERRENO MOTIVO DE LA COMPRAVENTA Y EN DONDE SE ENCUENTRA UBICADO. EL TERRENO TIENE [REDACTED].

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI EL SEÑOR [REDACTED] CELEBRO CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO DE AFIRMATIVO EN QUÉ FECHA. SI CELEBRO UN CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LA FECHA [REDACTED].

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO SE CELEBRÓ EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LA CANTIDAD QUE SE PACTÓ. FUE UN CONTRATO VERBAL Y FUERON [REDACTED].

A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CÓMO SE LIQUIDÓ EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA. EN UNA SOLA EXHIBICIÓN.

A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO DESDE QUE FECHA LE DIERON LA POSESIÓN MATERIAL Y JURÍDICA AL SEÑOR [REDACTED]. DESDE EL MOMENTO EN EL QUE HIZO EL PAGO EL TOMO POSESIÓN.

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CÓMO HA SIDO LA POSESIÓN QUE HA OSTENTADO EL SEÑOR [REDACTED]. SI DESDE EL AÑO 2008 HA SIDO PACIFICA NO HA TENIDO PROBLEMA ALGUNO, LOS VECINOS SABEN Y LO RECONOCEN COMO EL PROPIETARIO, DESDE QUE TOMO POSESION SE LE CONOCE COMO EL PROPIETARIO Y SIEMPRE HE SABIDO QUE LO ADQUIRIO DE BUENA FE PORQUE CELEBRO UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA.

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO QUE MEJORA LE HA HECHO AL LOTE DE TERRENO QUE ADQUIRIÓ DEL SEÑOR [REDACTED]. LO HA BARDEADO, HA CUMPLIDO CON LOS SERVICIOS, LE DA MANTENIMIENTO, EL ESTA AL PENDIENTE DE SU PROPIEDAD.

A LA DÉCIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO PORQUE SABE Y LE CONSTA TODO LO QUE NOS HA MANIFESTADO. TENGO MÁS DE VEINTE AÑOS

CONOCIENDO AL SEÑOR [REDACTED], TENEMOS UN SÓLIDA AMISTAD, ES UN HOMBRE CAVAL CUMPLE.

Así tenemos que la Juez de Origen, de manera correcta y conforme a las reglas de la sana crítica, negó valor probatorio suficiente a la prueba testimonial rendida por [REDACTED] y [REDACTED], al advertir que, si bien ambos pretendieron apoyar la existencia del acto jurídico que la parte actora invoca como causa generadora de su posesión, esto es, un contrato verbal de compraventa celebrado con [REDACTED], lo cierto es que sus deposiciones **no resultan contundentes ni coincidentes** en aspectos esenciales, **ni revelan circunstancias precisas de modo, tiempo y lugar** que permitan tener por acreditada, de manera fehaciente, la celebración del referido acuerdo de voluntades, ni el momento cierto a partir del cual debe computarse el término prescriptivo. –

En efecto, como se aprecia del desahogo testimonial, el primero de los testigos en su orden [REDACTED], al dar respuesta a las interrogantes relativas a la identificación del inmueble y a la fecha del acto generador, manifestó que se trataba del “[REDACTED]” y que la compraventa fue **“como en febrero del 2008 más o menos”**; respuestas que, además de no precisar el día exacto en que supuestamente se celebró el contrato verbal y se entregó la posesión, divergen de lo afirmado por el actor en su demanda, dieciséis de febrero de dos mil ocho, y de la identificación correcta del bien controvertido [REDACTED]; circunstancias que **no constituyen datos accesorios**

irrelevantes, sino elementos indispensables para fijar con certeza el inicio del cómputo del plazo prescriptivo y verificar la calidad de la posesión invocada. –

Por su parte, el diverso testigo [REDACTED], si bien afirmó que el inmueble correspondía al “lote 2 de la manzana 19” y que el contrato fue celebrado el “[REDACTED]”, lo cierto es que tales manifestaciones, **por sí solas, no colman el estándar probatorio** exigible cuando la usucapión se hace descansar en un acto traslativo de dominio imperfecto de naturaleza verbal, pues no basta la simple afirmación de su existencia, sino que debe evidenciarse con datos verificables que permitan concluir, sin duda razonable, que el acto tuvo lugar, en qué circunstancias específicas se celebró y que de él derivó una posesión en concepto de propietario desde una fecha cierta o fehacientemente acreditable. –

A lo anterior se suma que, tratándose, como sostiene el actor, de una adquisición onerosa por la cantidad de treinta mil dólares, la exigencia probatoria se robustece, **pues no es suficiente afirmar que el precio se pagó en una sola exhibición**, sino que **deben aportarse elementos que permitan inferir con solidez la entrega de un precio cierto y en dinero**, como elemento esencial del contrato verbal de compraventa que se aduce como justo título. –

Por ello, como acertadamente lo determinó la A quo, **dichos testimonios no resultan aptos ni suficientes** para tener por acreditada de manera fehaciente la causa generadora

de la posesión. –

Al efecto, tiene aplicación por considerarse orientadora, la Tesis II.1o.C.T.93 C, emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito, digitalizada bajo registro 199949, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Diciembre de 1996, Materia Civil, página 436, cuyo rubro y texto son del tenor siguiente: –

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN SE HACE CONSISTIR EN UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA, DEBE EVIDENCIARSE LA ENTREGA DE UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO.

Si la actora en la usucapión expresa que la causa generadora de la posesión consiste en la celebración de un contrato de compraventa verbal, debe acreditar la entrega de un precio cierto y en dinero, a cambio de la transmisión de la propiedad.

En el mismo sentido, orienta al anterior razonamiento el contenido de la tesis I.3º. T.15 L, tomo III, Febrero de 1996 consultable a página 494 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el rubro y texto: –

TESTIGOS, IDONEIDAD DE LOS. Para la validez de la prueba testimonial no basta que las declaraciones vertidas por los testigos sobre determinado hecho, coincidan en lo fundamental, que sean claras y precisas o que no se encuentren desvirtuadas por algún otro elemento de prueba, sino que es necesario, además, que dichos testigos, al emitir su testimonio, justifiquen debidamente su idoneidad en cuanto a circunstancias de tiempo, modo y lugar.

Así, como el criterio adoptado por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada a página 699, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Abril de 1999, novena época; bajo rubro y texto

siguiente: –

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

Igual suerte corre lo expuesto por el recurrente cuando sostiene que la **confesión ficta** generada por la falta de contestación constituye una presunción legal con valor probatorio pleno, esto es así, atendiendo a lo dispuesto por los artículos 374, 375, 376, 377, 378 y 415 del Código de Procedimientos Civiles, que dicen: –

ARTÍCULO 374.- Presunción es la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido: la primera se llama legal, y la segunda humana.

ARTÍCULO 375.- Hay presunción legal cuando la ley la establece expresamente, y cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de la ley; hay presunción humana, cuando de un hecho debidamente probado se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél.

ARTÍCULO 376.- El que tiene a su favor una presunción legal, sólo está obligado a probar el hecho en que se funda la presunción.

ARTÍCULO 377.- No se admite prueba contra la presunción legal, cuando la ley lo prohíbe expresamente y cuando el efecto de la presunción es anular un acto o negar una acción, salvo el caso en que la ley haya reservado el derecho de probar.

ARTÍCULO 378.- Contra las demás presunciones legales y contra las humanas es admisible la prueba.

ARTÍCULO 415.- Las presunciones legales hacen prueba plena.

De la interpretación armónica de los preceptos

anteriores se advierte que únicamente las presunciones legales expresamente establecidas por la ley y que no admiten prueba en contrario pueden adquirir el carácter de prueba plena por sí mismas; de modo que, en el caso de la **confesión ficta, ésta por sí sola no puede adquirir dicho alcance, sino únicamente cuando se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos** que, analizados en su conjunto y conforme a las reglas de valoración de pruebas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente acerca de la verdad de los hechos afirmados. –

En este contexto, no le asiste la razón al apelante cuando sostiene que la carga de la prueba correspondía a las partes demandadas y que su única obligación era demostrar que su posesión ha sido pública, pacífica y continua; pues conforme a las reglas generales que rigen la acción de prescripción positiva, **corresponde al actor acreditar todos y cada uno de los elementos constitutivos de su acción**, entre ellos, de manera primordial, **la causa generadora de la posesión** en concepto de propietario y **la fecha cierta** o fehacientemente acreditable a partir de la cual comenzó a ejercerla; sin que la rebeldía de los demandados ni la confesión ficta produzcan una inversión automática de la carga probatoria, ni exoneren al accionante de satisfacer plenamente el estándar probatorio exigido por la ley para la procedencia de la usucapión. –

Así pues, al haberse negado valor probatorio suficiente a la prueba testimonial y no existir otro medio de prueba

idóneo que acredite la causa generadora de la posesión, **resulta imposible otorgar el valor probatorio que pretende el apelante a la confesión ficta**, en términos del artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles. –

En tal virtud, **al no acreditarse el primer elemento** de la acción consistente en justificar que el actor ejercía una posesión en concepto de propietario mediante la prueba plena y fehaciente de la causa generadora, **deviene innecesario examinar el segundo elemento** relativo a que dicha posesión se ejerciera en forma pacífica, continua y pública por el plazo legal; pues al no acreditarse el primero, la acción de prescripción positiva resulta improcedente. –

Por lo anteriormente expuesto, dichos agravios son **infundados y por ende inoperantes** para revocar o modificar la Sentencia Definitiva recurrida, en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 674 del Código de Procedimientos Civiles, en las condiciones relatadas, debe **confirmarse la Sentencia Definitiva recurrida**. –

V. Este órgano revisor no efectúa especial condena en gastos y costas en esta Alzada, al no actualizarse ninguna de las hipótesis normativas previstas por el artículo 141 del Código Procesal Civil Estatal. –

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Se **CONFIRMA** en grado de apelación la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha **once de abril de dos mil veinticinco**, pronunciada por la Jueza Quinto de lo Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, en autos del expediente [REDACTED], relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED].

SEGUNDO. No se hace condena en costas en Segunda Instancia.

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de esta resolución, vuelvan los autos, al Juzgado del conocimiento, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

Así lo resolvieron por unanimidad de votos las Ciudadanas Magistradas **COLUMBA IMELDA AMADOR GUILLÉN, CYNTHIA MONIQUE ESTRADA BURCIAGA**, y el Ciudadano Magistrado **CARLOS RAFAEL FLORES DOMÍNGUEZ**, integrantes de la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, siendo ponente la primera de los nombrados, quienes firman electrónicamente ante la Ciudadana Licenciada **JANELLY QUINTERO LOZANO**, Secretaria General de Acuerdos Adjunta, que autoriza y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y II, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracciones I y II, 12 y 13 del Reglamento para el Uso

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.

del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

Toca Civil No. 1954/2025 CIAG/KPRM/lgm

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS