

SENTENCIA DEFINITIVA.- Mexicali, Baja California, a *veintitrés de marzo de dos mil veintiséis.* //

Analizadas las constancias que integran el expediente número **217/2018** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], se procede a dictar sentencia definitiva en los términos siguientes: //

RESULTANDO:

PRIMERO.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Tribunal, el día *tres de abril del dos mil dieciocho* compareció [REDACTED] para demandar en la vía ordinaria civil de prescripción positiva a [REDACTED] [REDACTED] y al [REDACTED], por las prestaciones siguientes: //

"...**a).-** *La declaración judicial de que ha operado a favor de la suscrita la prescripción positiva y por ende, me he convertido en legítima propietaria del predio y construcciones existentes ubicado en [REDACTED] [REDACTED]), de esta ciudad, inmueble que se identifica registralmente como: [REDACTED] [REDACTED] metros cuadrados, inscrito en el [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, bajo [REDACTED] [REDACTED]... Manifestando, que el bien inmueble antes descrito presenta las siguientes medidas y colindancias: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]... **b).-** El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio... En lo que se refiere al [REDACTED] [REDACTED] **DE ESTA MUNICIPALIDA**, se reclama: **c).-** La*

cancelación de la [REDACTED]
[REDACTED] a nombre de [REDACTED] y en consecuencia, la inscripción de una nueva partida registral a favor de [REDACTED], respecto del inmueble identificado en la prestación marcada con el inciso a) del presente escrito de demanda..." (Sic) //
//

SEGUNDO.- En el auto de fecha seis de abril de dos mil dieciocho se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la parte demandada en los términos de ley; en el acuerdo dictado el ocho de mayo de dos mil dieciocho se tuvo a [REDACTED] ampliando su demanda en los términos, conceptos y prestaciones que indica; el día diecisiete de mayo del dos mil dieciocho se emplazó al [REDACTED] [REDACTED] (foja 35 a 38). En proveído que data del once de septiembre del dos mil dieciocho se tuvo a la demandada [REDACTED] dando contestación y haciéndose sabedora de la demanda instaurada en su contra, así como por opuestas las excepciones y defensas (foja 98); en el acuerdo dictado el catorce de noviembre del dos mil dieciocho se declaró la rebeldía al [REDACTED], toda vez que no contestó la demanda dentro del término que para tal efecto se le concedió, teniéndose por presuntivamente confeso de los hechos que como propios se le atribuyeron en la demanda; así también, se concedió a las partes el término común de diez días para ofrecer pruebas y en el auto del siete de enero de dos mil diecinueve, se tuvieron por ofrecidas las pruebas por las partes en el presente juicio. //

En virtud de la falta de interés de las parte para conciliar,

mediante auto de fecha *veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve*, se acordó sobre la admisión de las pruebas ofrecidas por las partes, eligiéndose para su desahogo la forma escrita, probanzas que fueron desahogadas en diversas audiencias; en consecuencia, en proveído dictado el *quince de enero de dos mil veinticuatro* al no existir pruebas pendientes, se concedió a las partes el término común de cinco días para producir alegatos y mediante auto que data del *cinco de marzo del dos mil veinticuatro*, se citó a las partes para oír la sentencia definitiva, que es la que ahora se dicta. //

En el auto del *once de marzo de dos mil veinticuatro*, se reservó el dictado de la sentencia definitiva, en virtud de que existían pruebas por desahogar, siendo las documentales identificadas con los números [REDACTED]; así como la documental identificada con el [REDACTED], las cuales fueron ofrecidas y admitidas en su totalidad en el presente juicio mediante auto de fecha *veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve*, sin que se hubieren desahogado. En auto que data del *dieciséis de julio de dos mil veinticuatro*, la parte demandada dio cumplimiento al auto de fecha *once de marzo del mismo año*, exhibiendo copia certificada de las constancias que obran en el [REDACTED] relativo al juicio ordinario civil promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], radicado ante el [REDACTED].

██████████, a fin que remitiera copias certificadas de la prueba pendiente identificada con el ██████████, ofrecida por la parte actora; en virtud de la falta de respuesta de dicha Autoridad, se ordenó de nueva cuenta girar oficios recordatorios para los mismos efectos en los autos del *veintisiete de febrero, diez de abril, trece de mayo, veintisiete de junio y veinticinco de julio de dos mil veinticinco*. //

Finalmente, mediante auto de fecha *dieciocho de agosto de dos mil veinticinco*, se tuvo por recibida respuesta por parte del ██████████, dando contestación al oficio remitido por el suscrito en los términos y conceptos que indica; asimismo, por acuerdo del *veintiuno de agosto de dos mil veinticinco* se recibió oficio por parte del ██████████, dando contestación al oficio número 3975/2025 remitido por este Juzgador. //

Posteriormente, por proveído que data del *nueve de septiembre de dos mil veinticinco* al no existir pruebas pendientes de desahogar, se cerró el periodo probatorio y se pasó al de alegatos, concediéndoles el término de CINCO DIAS comunes a las partes para formular alegatos; consecuentemente, en auto del *diecinueve de septiembre del año dos mil veinticinco*, se tuvo a la parte demandada formulando sus alegatos no así a la parte actora, por haberlos exhibido fuera del término que se le concedió; finalmente, por proveído dictado *dieciséis de enero de dos mil veintiséis*, al haber transcurrido el término concedido a las partes para producir sus alegatos, se citó a las partes para oír

sentencia definitiva, que es la que ahora se dicta; y // // // // // // // // // //

C O N S I D E R A N D O:

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

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

Este documento es una versión pública de su original. Contiene únicamente información de acceso público, ya que se suprimió aquella que reúne los elementos para ser clasificada como confidencial o reservada. La finalidad de esta versión pública es garantizar el derecho de acceso a la información bajo el principio de máxima publicidad, además de proteger los datos personales y la información confidencial. Fundamentos jurídicos: Artículos 39, 69, 102, 103 y 120 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 59, 86, 99 y 104 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el Estado de Baja California; artículos 25, 76 y 77 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como 6 y 76 de la Ley de Protección de Datos Personales para el Sector Público del Estado de Baja California.

De los anterior, se obtiene que los elementos de la acción de prescripción positiva de mala fe, son:

A) *Que quien la ejercite, acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión proporcionado paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia, tales con lugar y fecha exactos en que ocurrió, los sujeto que intervinieron, además de demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión. //*

B) *Que haya disfrutado la posesión, en forma pacífica, continua, pública y de mala fe, por diez (10) años. //*

C) *Que dicho inmueble sea el mismo que está inscrito en el [REDACTED] [REDACTED] a nombre del demandado. //*

En mérito de lo anterior, se procede a analizar si en la especie se cumple con tales extremos. //

III.- Examinadas las constancias procesales del asunto que nos ocupa, el suscrito Juzgador advierte que la actora cumple con el primero de los requisitos de su acción, consistente en que el bien inmueble se encuentre inscrito en el [REDACTED]

[REDACTED] a nombre de [REDACTED], a través del certificado de inscripción expedido en fecha *veintiuno de marzo de dos mil dieciocho* por el Subregistrator Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, exhibido por la activo procesal (foja 16 a 17), ya que en dicho documento se especifica que el [REDACTED]

[REDACTED], inscrito bajo [REDACTED]

[REDACTED] y con [REDACTED]
[REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; se encuentra inscrito a nombre de [REDACTED], persona de quien demanda la prescripción positiva. //////////////////////////////////////

Documental pública antes referida a la que se otorga valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto en los artículos 322, fracción II, 404 y 405 del Código de Procedimientos Civiles, por ser de naturaleza pública y haberse expedido en función de la actividad encomendada a su suscriptor, por lo que se cumple con lo dispuesto en el artículo 1143 del Código Civil, aunado a que la identidad del inmueble a que se refieren las partes, se acredita con el certificado de inscripción ya descrito con antelación, donde se hacen constar las medidas y colindancias del referido bien. ///

De igual forma, lo anterior se acredita con la confesión expresa otorgada por [REDACTED] en la contestación al hecho I) de la demanda; en donde refiere ser ella la propietaria del bien inmueble materia de este juicio; confesión a la que se le confiere valor probatorio pleno por no haber sido destruida su eficacia mediante prueba en contrario y debido a que se refiere a actos propios de la demandada, conforme a lo dispuesto en los artículos 396, 400, 407 y 418 del Código de Procedimientos Civiles. //////////////////////////////////////

No obstante lo anterior, por lo que hace al segundo de los

requisitos de procedencia de la acción, consistente en la justificación de la causa generadora de la posesión, la actora fue omisa en acreditar mediante los medios probatorios correspondientes la existencia de ésta. //

En ese sentido, es oportuno precisar que la **prescripción adquisitiva**, también conocida como usucapión o prescripción positiva 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. Siendo la prescripción adquisitiva una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño durante el tiempo que establece la ley. //

Por su parte, el derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente; es el derecho real que otorga la mayor potestad jurídica en relación con el bien. //

Así, se han reconocido dos tipos de fundamentos para que exista la prescripción adquisitiva; uno es de carácter subjetivo y atiende a que se justifica la pérdida de la propiedad por el abandono de un bien por su titular y otro es de carácter objetivo, referente a la protección del interés público, lo cual se da a través de la seguridad de las relaciones jurídicas y la protección a la apariencia creada con la posesión en concepto de dueño. //

En tal virtud resulta claro que, en atención a lo dispuesto por la Ley Sustantiva 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 consecuencia 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 tesis de
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 usucapción 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."

"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."

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.

"USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapición es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se

expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente."

"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..."

Sentado lo anterior, debe referirse que la parte actora señala como causa generadora de su posesión de mala fe, el hecho de que:

"...En fecha [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], presentó un juicio sumario civil por medio del cual demandó se declarara judicialmente la terminación del contrato de comodato de fecha [REDACTED], celebrado entre la ahora demandada con la suscrita y con [REDACTED]... dicho contrato tuvo por objeto el inmueble identificado como: [REDACTED] [REDACTED]... Del mismo contrato de comodato, según el contenido de la cláusula primera, se desprende que, desde el día [REDACTED], recibí la posesión física y material del inmueble litigioso... este dato se narra con la únicamente finalidad de conocer los antecedentes de la causa generadora... En mérito de lo anterior, se concluye que el [REDACTED] [REDACTED]... No obstante a lo anterior y una vez que concluyó el contrato de comodato de referencia, la suscrita continúe en posesión del inmueble litigiosos, pero empezando a partir de ese momento ([REDACTED]) a ejercer una posesión en concepto de dueña, dado que la suscrita no cumplí en todo caso voluntariamente con el contrato de comodato al no haber realizado la entrega del inmueble y seguir en posesión del mismo. Constituyendo, en este caso, dicha

contumacia el acto generador de mi posesión que aún y cuando pudiera reputarse de mala fe la misma es apta para prescribir, ya que ejerzo un poder de hecho sobre el bien en litis... aún y cuando se pudiera señalar válidamente que mi posesión respecto del predio litigioso inició con una causa generadora que me otorgó una posesión derivada (contrato de comodato) no apta para producir la prescripción; también lo es, que, a partir del [REDACTED], cambió mi causa generadora ya que empecé a ejercer una posesión en concepto de dueña, constituyendo mi alta de entrega del inmueble y subsecuente continuidad en posesión del mismo, mi acto generador de mi posesión originaria.. De modo que a partir del [REDACTED], empezó a computarse el término que se requiere... consumándose dicho plazo el [REDACTED]... mi posesión del bien inmueble materia del presente juicio desde que ocurrió el cambio de causa generadora , es decir, a partir del [REDACTED], ha sido de mala fe, toda vez que la causa generadora de esa posesión, tuvo su antecedente en mi contumacia para devolver o restituir el inmueble a [REDACTED] [REDACTED] y consecuentemente, seguir con mi posesión originaria..." (Sic)////////////////////

En el caso de la especie, [REDACTED] pretende que se tenga por acreditada la causa originaria de su posesión sobre el bien inmueble objeto de juicio, mediante el dicho de [REDACTED]; atestes ofrecidos para acreditar los hechos de su demanda marcados con los [REDACTED] del escrito de ampliación de demanda, quienes declararon en la audiencia celebrada el día *nueve de noviembre de dos mil veintidós*, (foja 1274 a 1280 tomo II). Sin embargo, dichas declaraciones resultan ser insuficientes para justificar tal requisito.

Se afirma lo anterior, toda vez que de las declaraciones de los testigos citados, se puede advertir de las preguntas primera, segunda, tercera, cuarta, quinta y séptima, que las mismas les fueron formuladas con relación a la identificación de las partes, así como a la identificación y descripción del inmueble materia de la litis (supuestos ya acreditados, al ser analizados en primer término).

EN SU DECLARACIÓN.- CALIFICADA DE LEGAL.- si, lo ignoro..." (Sic) //
////////////////////////////////////

En cuanto a la segunda testigo de nombre [REDACTED]
[REDACTED], le fue formulado interrogatorio en la parte conducente al
siguiente tenor:

"...A LA SEIS.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI
LA SEÑORA [REDACTED] RECIBIÓ EN COMODATO LA
PROPIEDAD QUE HA SEÑALADO ANTERIORMENTE.- CALIFICADA DE
LEGAL.- Si, [REDACTED]... A
LA OCHO.- QUE DIGA LA TESTIGO SI NOS PUEDE INFORMAR DE
TODO EL TIEMPO QUE HA VENIDO MENCIONANDO DESDE QUÉ AÑO A
LA FECHA DE ESTA AUDIENCIA, SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA
[REDACTED] HA POSEIDO Y SE ENCUENTRA EN EL INMUEBLE A QUE
HA HECHO REFERENCIA. CALIFICADA DE LEGAL.- He, pues e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]..." (Sic) // // //
////////////////////////////////////

Por otra parte, el abogado de la parte demandada, le
formuló las siguiente repreguntas:

"...A LA PRIMER REPREGUNTA CON RELACION A LA SÉXTA
DIRECTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI ALGUNA VEZ VIO ALGUN
CONTRATO DE DONACIÓN, COMODATO O PROPIEDAD RESPECTO
DEL INMUEBLE A QUE SE HA REFERIDO EN SU DECLARACIÓN EN Y
QUE FUERA EN BENEFICIO DE [REDACTED] CALIFICADA
DE LEGAL.- si [REDACTED]
[REDACTED], y como propiedad nada mas [REDACTED]
[REDACTED]. A LA PRIMER REPREGUNTA CON
RELACION A LA OCTAVA DIRECTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE
QUIÉN ESTÁ EN POSESIÓN AL DÍA DE HOY RESPECTO EL INMUEBLE
A QUE SE HA REFERIDO EN SU DECLARACIÓN.- CALIFICADA DE
LEGAL.- no, lo desconozco. A LA SEGUNDA REPREGUNTA CON
RELACION A LA OCTAVA DIRECTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE
QUIÉN ESTABA EN POSESIÓN DEL INMUEBLE EN EL MES DE MAYO DE

DOS MIL DIECIOCHO. CALIFICADA DE LEGAL.- Lo desconozco. A LA PRIMERA REPREGUNTA CON RELACION A LA NOVENA DIRECTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE CUÁL FUE LA CAUSA POR LA CUAL SE DESALOJÓ A [REDACTED] EL [REDACTED] [REDACTED], DEL INMUEBLE QUE REFIERE EN SU DECLARACIÓN. CALIFICADA DE LEGAL.- Desconozco la causa, pero considero que no hay una causa que puede ser suficiente para ver sufrir a una niña para ser desalojada de su casa y de su propiedad como lo hicieron con Diara Vargas..." (Sic) //

De las anteriores declaraciones, se advierte en primer lugar, que no obstante que la parte actora aduce como causa generadora de su posesión, que con fecha posterior al vencimiento del contrato de comodato celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] como comodante y [REDACTED] [REDACTED] como comodataria respecto al bien inmueble materia de juicio, (uno de octubre de dos mil siete) continuó en posesión del inmueble materia de litis, con el carácter de dueña, ello derivado de la contumacia por parte de la legítima propietaria del bien, por permanecer en el citado inmueble; sin embargo, los testigos no declararon en relación al origen de la posesión de la accionante, limitándose el primero de los testigos a declarar que no le consta que [REDACTED] haya recibido en comodato el bien materia de juicio; por ende, no le consta la existencia (**ni la vigencia**) de dicho acto jurídico. Por tanto, tampoco le consta que la parte actora haya iniciado su posesión con posterioridad a la fecha que indica se dio por terminado el contrato de comodato (diez años); refiriendo además, que el tiempo que tiene la actora poseyendo el bien es desde el [REDACTED], señalando esta fecha como el inicio de la posesión que detenta; sin embargo,

de lo aseverado por la propia [REDACTED] en sus escritos de demanda, los cuales dieron origen a los juicios radicados bajo [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, respectivamente; que obran en autos como documentales públicas (foja 339 a 359 y 652 a 668), se advierte que fue en ese año cuando la demandante confesó expresamente, haber realizados las mejoras y remodelación del inmueble materia de juicio, lo que se confirma con la declaración del referido testigo de nombre [REDACTED]; quien declaró fue él quien se encargó de realizar los trabajos de ampliación y remodelación del inmueble en ese año (2004), tal como lo refirió al cuestionarle por la razón de su dicho. De lo que se concluye que al testigo mencionado, no le consta que la parte actora se haya quedado en posesión del inmueble en fecha posterior al vencimiento del contrato de comodato, (uno de octubre de dos mil siete) como lo declaró en la actora en los hechos de sus demanda.

//////////

Así también, la testigo [REDACTED] declaró, que le constaba que la accionante había recibido en comodato el bien inmueble de parte de la demandada, ya que primeramente, lo recibió como [REDACTED], permaneciendo por un lapso de diez años, por lo que su calidad de comodataria dio inicio el día [REDACTED] [REDACTED] y terminó el [REDACTED], continuando, posterior a esa fecha en posesión de la propiedad hasta el día [REDACTED].//////////

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

De lo declarado por la testigo, se advierte que ésta no fue precisa al señalar la fecha en que la actora entró en posesión del inmueble objeto de este juicio con el carácter con el que se ostenta, derivado de su negativa a entregarlo a la demandada, (como lo menciona en su demanda); declarando que le consta la donación verbal y la existencia del contrato de comodato; sin embargo, de sus declaraciones se puede advertir que no le consta, ni presencié las circunstancias de modo, en que la parte actora permaneció en el predio después de la fecha en que se dio por terminado el contrato de comodato; toda vez que, existe contradicción en cuanto a la fecha en que dijo se dio por terminado el citado contrato, declarando que fue el [REDACTED] [REDACTED], siendo que la fecha en que se dio por terminado, (a dicho de la actora) el *uno de octubre de dos mil siete.* /

Aunado a lo anterior, en la razón de su dicho, la testigo manifestó que le constaba lo declarado porque había convivido con la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; por otro lado declaró que conocía a la actora desde hacía más de quince años (2007); y a la demandada desde hacía más de doce años (2010), (**segunda pregunta**). De lo anterior, se deduce que la testigo no estuvo presente en el proceso de remodelación que menciona, toda vez que este hecho ocurrió antes de la fecha de vencimiento del contrato de comodato, no posterior como lo refiere la actora, cuando dice que su posesión

cambió y entró a poseer inmueble materia de juicio con el carácter de dueña, debido a su negativa a desocuparlo (*uno de octubre de dos mil siete*). //

De lo anterior, se concluye que el testimonio de la declarante no es confiable, debido a que no estuvo presente en la fecha en que dio inicio la posesión que refiere la accionante en carácter de dueña, pacífica, continua y de mala fe; no obstante, declaró que convivió con la actora y "le tocó" el proceso de remodelación de la casa, se advierte de autos, que dicha remodelación se ejecutó en el [REDACTED] y fue hasta el año dos mil siete cuando la testigo conoció a la demandante; toda vez, que manifestó en su declaración que conocía a [REDACTED] [REDACTED] desde hacía aproximadamente quince años, (en la audiencia testimonial celebrada el *nueve de noviembre de dos mil veintidós*) y, contabilizando quince años anteriores a la citada audiencia, da como resultado que conoció a la actora en el año dos mil siete, en consecuencia, en el [REDACTED], todavía no la conocía, (año en que se llevó a cabo la remodelación de la casa); de lo que se concluye que no le constan las mejoras (remodelación) que dijo la actora, había realizado en el bien materia de juicio; así como tampoco estuvo presente en la celebración del contrato verbal y de comodato, ya que ni siquiera conocía a la hoy actora en esas fechas; sin embargo, declaró sobre estos hechos, en virtud de lo anterior, dicho testimonio carece de valor probatorio.//
//

En segundo plano debe afirmarse que ninguno de los

testigos ofrecidos por la actora, especificaron circunstancias de modo, tiempo y lugar en que tuvo origen la causa generadora de la posesión que invoca [REDACTED] sobre el inmueble materia de juicio. ///////////////

En efecto, al ser interrogados los testigos de mérito en cuanto a la forma en que detenta la posesión [REDACTED]; el señor [REDACTED] al ser cuestionado respecto desde qué año sabe y le consta que la actora ha poseído y se encuentra en el inmueble objeto de la litis, respondió: "...desde el [REDACTED]..." lo cual resulta impreciso, toda vez que no señala circunstancias de tiempo, modo y lugar, además tampoco describe la forma en que entró a poseer el citado bien la parte actora. Mientras que la diversa testigo [REDACTED] en la respuesta dada a la **repregunta tercera con relación a la décima directa**, respondió que: "...Desconozco el lapso exacto de construcción y mejoras, pero en el tiempo que conviví con [REDACTED], estaba en proceso de construcciones y remodelación de la propiedad..." Lo cual resulta contradictorio debido a que dicha testigo, conoció a la accionante en el año dos mil siete y fue tres años antes (2004) - como ya se dijo- cuando se realizó la remodelación al inmueble objeto de la usucapión. Lo cual se corrobora con lo manifestado por la propia actora en sus escritos de demanda que obran como pruebas documentales públicas en el presente asunto, consistentes en los escritos de demanda correspondientes a los [REDACTED]. Documentales públicas que hacen prueba plena, atento a lo dispuesto por el artículo 407 y 418 del

Código de Procedimientos Civiles. //
//

De lo que se colige, que ninguno de los testigos estuvo presente en la fecha en que indica la parte actora entró en posesión del inmueble materia de este juicio, (uno de octubre de dos mil siete), derivado de su negativa a entregarlo a la demandada y que fue posterior al término del contrato de comodato celebrado con la parte demandada como comodante y la actora como comodataria; siendo esta fecha la que refiere la accionante que dio inicio la causa originaria de la posesión que demanda; sin que pase inadvertido, que la actora ejercita su acción basándose en una posesión de mala fe, la cual debe acreditar fehacientemente, ya que ésta no tiene origen en un acto traslativo de dominio formalizado.//

En virtud de lo anterior, al ser analizados los testimonios de [REDACTED], se advierte que sus declaraciones resultan insuficientes para acreditar la causa generadora de posesión que pretende la actora. Sin que pase desapercibido para el suscrito, que la accionante ofreció diversos testimonios a cargo de [REDACTED], para probar los hechos marcados con los [REDACTED] [REDACTED], éstos relacionados con las condiciones en que se encontraba el inmueble, así como para acreditar las reparaciones, trabajos y mejoras realizados en el citado bien, así como las cualidades de la posesión, que son: pública, continua e

siempre fue su casa. **A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI [REDACTED] SI SE HA OSTENTANDO COMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE A QUE HA HECHO REFERENCIA.**

CALIFICADA DE LEGAL.- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]..."
(Sic)////////////////////

En cuanto a la razón de su dicho, la testigo manifestó que le constaba lo declarado porque: "... tengo muchos años de conocer a [REDACTED] y he estado presente en varias situaciones que ha pasado con la propiedad de [REDACTED], y en alguna ocasión me comentó del comodato, porque en una ocasión estábamos en un cafecito y vimos los documentos, no nada más a mí, sino a varias amigas nos dijo que así había sido como se había hecho de su casa..." (Sic)////////////////////

Respecto a las repreguntas formuladas a la testigo por el abogado patrono de la demandada, respondió como sigue:

"... A LA PRIMER REPREGUNTA CON RELACION A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO, SI SABE QUIEN ESTÁ ACTUALMENTE EN POSESION DEL INMUEBLE A QUE SE HA REFERIDO EN SU DECLARACIÓN.- CALIFICADA DE LEGAL.- sí, si sé, que me conste no, pero creo que es el [REDACTED], después de que destituyeron de que sacaron a [REDACTED] ya no supe quien se quedó. A LA PRIMERA REPREGUNTA CON RELACION A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] TENÍA INGRESOS PROPIOS EN LA EPOCA QUE AFIRMA HIZO LAS MEJORAS Y CONSTRUCCIONES A LA CASA QUE REFIERE EN SU DECLARACION.- CALIFICADA DE LEGAL.- trabajaba con el esposo, supongo que tenía un sueldo, o no sé cómo repartían sus sueldos del negocio propio de los dos. A LA SEGUNDO REPREGUNTA CON RELACION A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LOS PAGOS PARA LAS MEJORAS MENCIONADAS ERAN MEDIANTE CHEQUES DE CUENTAS DEL [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL.- no, no sé..." (Sic)////////////////////

Por lo que hace a la segunda de las testigos [REDACTED]

█, declaró en los siguientes términos:

"... **A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI NOS PUEDE INFORMAR POR QUÉ SEÑALA QUE LA CASA UBICADA EN █ ES PROPIEDAD DE █. CALIFICADA DE LEGAL.-** porque ella **la █ por parte de la señora █. A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO CÓMO FUE EL COMODATO QUE CELEBRARON LA SEÑORA █ Y █, ES DECIR SI FUE ESCRITO O VERBAL. CALIFICADA DE LEGAL.-** fue un escrito privado, █. **A LA QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CÓMO SE DESCRIBE EL INMUEBLE QUE DICE RECIBIÓ █ DE LA SEÑORA █.- CALIFICADA DE LEGAL.-** es una casa habitación █ ubicado en █ de la █. **A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE DESPUES DE TERMINADO EL COMODATO, LA SEÑORA █ CONTRERAS CONTINUO POSEYENDO LA CASA HABITACION QUE HA VENIDO SEÑALANDO CALIFICADA DE LEGAL.-** si, me consta que después del 30 de septiembre del dos mil siete, **una vez terminado el comodato con la señora █, ella siguió poseyendo su casa, como propietaria a la luz publica ante los ojos delos vecinos y de todo el mundo █. A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI █ SI SE HA OSTENTANDO COMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE A QUE HA HECHO REFERENCIA .CALIFICADA DE LEGAL.-** si ella ha estado poseyendo **es propietaria de forma continua, pacífica, constante e ininterrumpida █ que la despojaron de su casa,** su ex esposo Rafael y la señora █, que fue quienes las despojaron de la propiedad nueva..." (Sic) / /

Al ser cuestionada por la razón de su dicho, la testigo manifiesta que lo declarado le consta porque: "...conozco a █ y su familia desde hace mas de 15 años y pues tuve en poder el comodato que está en escrito y la he visitado en su casa en varias ocasiones..." (Sic)

Por otro lado, al ser cuestionada la testigo por el abogado patrono de la parte demandada, respondió a repreguntas:

"...**A LA PRIMER REPREGUNTA CON RELACION A LA TERCERA.-**

Por otra parte, la testigo de nombre [REDACTED], declaró en la **quinta pregunta**, con relación a la descripción del bien inmueble que dice haber recibido la actora por parte de la demandada, como sigue: "...sí, es [REDACTED], en ese entonces era un solo piso, es el [REDACTED] [REDACTED] den la [REDACTED] [REDACTED]..." De dicha respuesta, se advierte la contradicción de la testigo, al responder que le constan las condiciones en que se encontraba la vivienda materia de la controversia al inicio del contrato de comodato ([REDACTED]); lo cual resulta inverosímil; toda vez que la misma testigo declaró que conocía a la actora desde hacía alrededor de diecisiete años a la fecha de la audiencia (*veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés*); esto es, desde el año dos mil seis (2006); de lo que se puede concluir que a dicha testigo, no le constan los hechos sobre los que declaró en relación al contrato verbal y al contrato de comodato, ya que ni siquiera conocía a la actora en ese tiempo; menos aún, el origen de la causa generadora que refiere la actora dio origen a la posesión que pretende e invoca en este juicio. ////
////////////////////

Lo anterior, se corrobora con el dicho de la propia testigo, quien al ser cuestionada sobre la razón de su dicho, respondió que lo declarado le consta porque: "...tengo muchos años de conocer a [REDACTED] y en alguna ocasión me comentó del comodato, porque en una ocasión estábamos en un cafecito y vimos los documentos.. nos dijo que así había sido como se había hecho de su casa..." (Sic). Confirmándose con ello, que a la citada testigo no le constan los actos que dieron origen a

la causa que generó la posesión de la demandante, respecto del bien inmueble materia de este juicio; ya que solamente hizo referencia al contrato verbal y de comodato aludidos, no posteriormente, que fue cuando refiere la actora, que cambió su posesión de "comodataria" a "dueña"; aunado a que, se enteró por que "█████ se lo comentó" y no porque haya presenciado los hechos. //

La misma suerte corre el testimonio de ██████, quien declaró que después de celebrado el contrato de verbal de donación y de comodato, la actora seguía en posesión del inmueble objeto del juicio como propietaria hasta el ██████; así como también le constan las mejoras y remodelación que hizo a la propiedad, **(séptima, octava y novena pregunta)**; sin embargo, omitió describir las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que dio inicio la causa generadora de la posesión de la accionante. Sin que pase desapercibido para el suscrito, que la testigo declaró que conocía a ██████ desde hacía aproximadamente quince años a la fecha de su declaración (*veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés*), esto es a partir del año dos mil ocho (2008), lo que se traduce que fue un año después de la fecha en que dio inicio la posesión que invoca la actora en su demanda, con la cual pretende acreditar su posesión de mala fe. /

Declaraciones que, por la forma imprecisa e incierta en que fueron emitidas, no causan convicción en quien resuelve, por lo que carecen de valor probatorio para demostrar las

circunstancias, de tiempo, modo y lugar en que iniciaron los actos que dieron lugar a la posesión de mala fe que refiere [REDACTED] [REDACTED] en el escrito de demanda. En consecuencia, atento a lo dispuesto por el artículo 413 y 418 del Código de Procedimientos Civiles, no se les puede otorga valor probatorio alguno a las declaraciones de [REDACTED] [REDACTED]. //

Aunado a lo anterior, los testimonios antes descritos, se encuentran desvirtuados con las pruebas DOCUMENTALES PÚBLICAS exhibidas por la demandada con su contestación a la demanda, consistentes en la copia certificada del [REDACTED] [REDACTED], relativa al Juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], radicado ante el [REDACTED] de esta ciudad. Así también, con la copia certificada del [REDACTED] [REDACTED], relacionada al Juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], radicado ante el Juzgado [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad. //

De dichas constancias se advierte, que en ambos juicios la parte actora [REDACTED], promovió la acción de prescripción positiva en contra de [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], invocando como causa generadora **una diversa a la que pretende hacer valer en el presente juicio. ///**

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

En primer término, por lo que hace al juicio radicado bajo el [REDACTED] del índice del [REDACTED] de esta ciudad, refiere como causa generadora de su posesión, lo siguiente: *"...La causa generadora de mi posesión fue la donación verbal que la señora [REDACTED] [REDACTED], nos hizo a la suscrita y a mi esposo [REDACTED], precisamente el día de nuestra boda religiosa acontecida en fecha el día [REDACTED] de [REDACTED], ya que la hoy demandada nos manifestó en la fiesta que con motivo del enlace religioso que se realizó en los [REDACTED], que el inmueble materia del presente juicio era su regalo de bodas y que podíamos disponer a partir de se momento como dueños del mismo... la suscrita empecé a poseer el inmueble inmediatamente al regreso de la luna de miel, es decir, a partir del día [REDACTED] de [REDACTED] y así lo he seguido haciendo hasta el día de la fecha..."* (Sic). (lo resaltado es propio), (foja 652 a 667 cuaderno principal); manifestando que su posesión fue desde que ocupó la propiedad en el año mil novecientos noventa y siete, **de buena fe**; toda vez que su causa generadora de esa posesión, era **un contrato verbal de donación**, celebrado por la demandada a favor de [REDACTED] y de su entonces esposo, el día de su boda religiosa. //////////////////////////////////////

////////

Por lo que hace a la documental correspondiente al expediente radicado bajo el número 499/2014 del índice del Juzgado [REDACTED] de esta ciudad, invocó su causa generadora como sigue: *"... La causa generadora de mi posesión fue la donación verbal que la señora [REDACTED] [REDACTED], nos hizo a la suscrita*

y a mi esposo [REDACTED], precisamente el día de nuestra boda religiosa acontecida en fecha el día [REDACTED] de [REDACTED], ya que la hoy demandada nos manifestó estando en la fiesta que con motivo del enlace religioso que se realizó en los [REDACTED] [REDACTED], que el inmueble materia del presente juicio, era su regalo de bodas y que podíamos disponer a partir de se momento como dueños del mismo, **habiendo aceptado en ese mismo acto la suscrita la donación...** la suscrita empecé a poseer el inmueble inmediatamente al regreso de la luna de miel, es decir, a partir del día [REDACTED] de [REDACTED] y así lo he seguido haciendo hasta el día de la fecha..." (Sic). (lo resaltado es propio), (foja 339 a 354, cuaderno principal). //

Refiere además, que su posesión dio inició en el año mil novecientos noventa y siete y fue en todo momento **de buena fe**; toda vez que la causa generadora de posesión tuvo su antecedente en un contrato verbal de donación, llevado a cabo por la demandada a favor de [REDACTED] y de su entonces esposo el día de su boda religiosa, celebrada el *tres de octubre de mil novecientos noventa y siete*. //
//

Con las documentales antes descritas, se corrobora que la actora [REDACTED] invocó como causa generadora de su posesión, un contrato verbal de donación celebrado entre la demandada [REDACTED] como cedente y la accionante y su esposo como cesionarios, con la única diferencia que en la demanda que dio lugar al [REDACTED] del índice del Juzgado [REDACTED] de esta ciudad, la hoy actora, manifestó haber aceptado la donación realizada en su favor por la demandada,

respecto del bien, materia de este juicio y de los juicios aludidos. /

//////////

Con los juicios mencionados en párrafos que anteceden, se puede advertir que tanto la demanda que dio origen a este juicio, como las que dieron lugar a los juicios diversos, fueron presentadas por [REDACTED] respecto de la acción de prescripción positiva, respecto del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], con el objeto de apropiarse del bien antes descrito, **sin contar con los elementos suficientes para ejercitar la acción de usucapión**; ya que invoca en los dos primeros ([REDACTED]), la misma causa de su posesión de buena fe; en tanto que, en el juicio en que se actúa pretende hacer valer como causa generadora de su posesión, un acto jurídico distinto a los pretendidos en los dos juicios previos. //////////

En el presente juicio, la actora pretende acreditar la causa generadora de su posesión, partiendo del antecedente de que ésta proviene del contrato de comodato celebrado entre las partes de este juicio en fecha *uno de octubre de mil novecientos noventa y siete*, el cual tuvo una vigencia de diez años, plazo que concluyó el *uno de octubre de dos mil siete* y; no obstante, que dicho acto jurídico concluyó -declaró la actora en su demanda-, continuó en posesión del inmueble materia de la usucapión, contando su posesión a partir del día *uno de octubre de dos mil siete*, dado que no cumplió voluntariamente con el contrato de

comodato al no haber entregado el inmueble a la demandada, en virtud de que continuó en posesión del mismo. Constituyendo en ese caso, dicha contumacia, el acto generador de su posesión, aún cuando pudiera refutarse de mala fe; asegurando que es apta para prescribir; toda vez que cambió su causa generadora a partir del *uno de octubre de dos mil siete* e inició a ejercer su posesión en concepto de dueña, ya no, con el carácter de comodataria, por lo que la negativa de entregar el inmueble a la demandada y la subsecuente continuidad en posesión del mismo, constituyó el acto generador de su posesión originaria. //

De lo anterior, se deduce que, no obstante que la parte actora alega que obtuvo la posesión del bien inmueble que pretende prescribir debido a su negativa a entregarlo a la parte demandada y fue con posterioridad a la fecha de terminación del contrato de comodato celebrado entre las partes en fecha *uno de octubre de mil novecientos noventa y siete*; de las pruebas aportadas por la accionante, no se demostró que la posesión que pretende la actora respecto del predio materia de este juicio, haya iniciado en los términos que refiere en su demanda, ya que no fue acreditado. De ahí se puede advertir la mala fe por parte de la actora, al intentar prescribir a su favor y apropiarse del inmueble materia de este juicio en tres ocasiones, invocando tres causas generadoras de posesión distintas. //

Consecuentemente, de las pruebas aportadas por la actora, no se advierte que su posesión haya sido adquirida en concepto de dueña respecto del inmueble objeto de esta usucapión;

manifestar que la causa de posesión de la actora fue derivada de un contrato verbal de donación y posterior a ello, se celebró un contrato de comodato entre las partes contendientes de este juicio, el cual se dio por terminado el día *treinta de septiembre de dos mil siete*; advirtiéndose de la documental consistente en la copia certificada del [REDACTED] del índice del [REDACTED] de esta ciudad, que mediante sentencia definitiva dictada en ese juicio en fecha *once de diciembre de dos mil trece*, (foja 1038 a 1044), se declaró improcedente la acción de prescripción positiva dentro de dicho juicio; en virtud de que [REDACTED] no acreditó la existencia del contrato de donación y que su causa generadora era derivada de un contrato de comodato que fue exhibido por la parte demandada, de fecha [REDACTED] [REDACTED], celebrado entre la parte [REDACTED] [REDACTED] y su entonces esposo [REDACTED] [REDACTED], del cual se advierte en la **cláusula quinta**, que las partes estipularon una vigencia de diez años, contados a partir del día *uno de octubre de mil novecientos noventa y siete*, siendo ratificado ante el [REDACTED] de esta ciudad. //

Por tanto, dentro del presente juicio, la parte actora no cumplió con su carga procesal de acreditar su causa generadora de posesión, tal como ha quedado precisado en párrafos anteriores, ya que si bien es cierto, ofreció las pruebas CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada, se le tuvo desistiéndose de las mismas en la audiencia de fecha *veinte de*

febrero de dos mil veinte. En resumidas cuentas, con los medios probatorios aportados por la accionante no se demostró el hecho o acto jurídico a través del cual entró a poseer a título de dueña el bien inmueble que pretende prescribir y como consecuencia, no se cumplen los extremos que para que opere la prescripción positiva impone el artículo 817 del Código Civil, consistente en que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario puede producir la prescripción. //

De igual forma, la accionante omitió aportar medios de convicción mediante los cuales se haya demostrado la causa generadora de la posesión que pretende hacer valer, sin que haya logrado probar que fue a partir del día *treinta de septiembre de dos mil siete*, la fecha en que dio inicio su calidad de poseedora con el carácter de propietaria respecto del bien inmueble materia de este juicio; requisito exigible por el numeral 1138 fracción I de la Ley Sustantiva Civil; ya que, para que se pueda adquirir la propiedad de un inmueble por medio de la prescripción positiva, no basta que se demuestre que se ha estado en posesión del mismo por todo el tiempo que señala la ley, sino que es necesario demostrar que esa posesión se ha mantenido con todos los requisitos que la propia ley señala y entre otros, el de gozar de la posesión en concepto de dueño, para lo cual es necesario probar el animus domini, situación que en caso de la especie no aconteció. //

Por otra parte, se tiene corroborada la inexistencia de la causa que dio origen a la posesión de la actora, con la prueba

DOCUMENTAL PÚBLICA aportada, consistente en la copia certificada del [REDACTED] del índice del Juzgado [REDACTED] de esta ciudad, relativo al juicio sumario civil (rescisión de contrato de comodato), promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] que obra en el expediente en que se actúa, (foja 2027 a 2459, tomo III-1 y tomo III-2), precisamente del escrito de contestación de demanda (foja 2143 a 2153 tomo III-1); toda vez, que se acredita que la actora en este juicio, confesó expresamente al dar contestación al hecho número cuatro de la demanda, relacionado con la posesión que detentaba en esa fecha (once de junio de dos mil diez) lo siguiente: *"...la suscrita me encuentro en posesión del citado inmueble más no por las causas y condiciones que refiere la actora en el inciso A), (contrato de comodato) del hecho que se contesta, sino por circunstancias y hechos distintos a los plasmados en la demanda que se contesta, entre ellos por resolución judicial de autoridad competente pronunciada en el auto de fecha [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, radicado actualmente en el Juzgado [REDACTED] [REDACTED], resolución que se encuentra firme, no obstante haber sido combatida mediante juicio de amparo que le fue negado a la ahora actora y al codemandado [REDACTED]..."* (Sic) (Lo resaltado es propio). //

Así también, en la contestación a la demanda ([REDACTED] [REDACTED], radicada ante el Juzgado [REDACTED]), [REDACTED] opuso la excepción de falta de acción y derecho, argumentando la falsedad de la actora [REDACTED] al señalar que el codemandado [REDACTED] y la hoy actora [REDACTED], se encontraban en

posesión del inmueble materia del citado juicio y del presente, desde el *uno de octubre de mil novecientos noventa y siete*, a pesar de que dicho contrato se había dado por terminado el día *treinta de septiembre de dos mil siete*; reiterando que su posesión se había derivado del ordenamiento judicial decretado en el auto de fecha *veintidós de enero del año dos mil nueve*, dictado por un Juez Familiar y que dicha orden fue ejecutada el día ***treinta de marzo de dos mil diez***, siendo en esa fecha cuando entró en **posesión del inmueble materia de este juicio**. (foja 2143 a 2153 tomo III-1). Donde solicitó, que dichas constancias procesales debían desvirtuar los hechos que la parte actora dentro de aquel juicio, particularmente lo aseverado en el sentido de que se encuentra en posesión del inmueble materia de juicio desde el día *uno de octubre de mil novecientos noventa y siete*. Declarando que la actora en ese juicio, lo único que pretendía era privarle de la posesión que le había sido otorgada por la autoridad del ramo familiar. //

De dicha documental, se advierte que la demandada [REDACTED] en el juicio sumario civil descrito en el párrafo que antecede, confesó que la posesión la había adquirido el día *treinta de marzo de dos mil diez*, como consecuencia de una orden judicial decretada por el [REDACTED] de esta ciudad dentro del [REDACTED], en fecha *veintidós de enero del año dos mil nueve* (el cual correspondió posteriormente al [REDACTED], del índice del Juzgado [REDACTED]), y no por las causas que pretende hacer valer en el presente juicio de usucapión;

De lo antes expuesto, se confirma que la posesión ejercida por la parte actora respecto del bien materia de este juicio, fue derivada de una orden judicial (medida provisional) dictada por el [REDACTED] de esta ciudad, para efectos de garantizar alimentos (casa habitación) a la menor hija de [REDACTED] [REDACTED], quienes recibieron la posesión material del inmueble provisionalmente y como depósito para resguardarse, en tanto concluyera el juicio de divorcio necesario, que fue radicado inicialmente ante el [REDACTED] y se definiera la situación de la custodia de la menor; lo anterior, debido a que el domicilio del inmueble objeto de este juicio, fue señalado como el hogar conyugal de la parte actora y de su entonces cónyuge en el juicio de divorcio promovido por la primera. Lo que desvirtúa la versión de la actora en su demanda, respecto a que su posesión fue derivada de su negativa a entregar el inmueble citado a la demandada, en fecha *treinta de septiembre de dos mil siete*, que fue esta la fecha en que declaró que dio inicio su posesión en carácter de dueña, de forma pacífica, continua, pública y de mala fe, dentro del presente juicio.

Es por lo anterior que, a las pruebas documentales PÚBLICAS analizadas y que proceden de una de las partes, presentadas como pruebas en este juicio, las cuales no fueron objetadas por la contraria, es que se les otorga valor probatorio pleno, conforme a lo dispuesto en los artículos 322, fracción II, 323, 404 y 405 del Código Procesal Civil por ser de naturaleza pública y haberse expedido en función de la actividad

encomendada a su suscriptor. //

De lo antes expuesto, se concluye que no se encuentra acreditada el origen determinante de la posesión de [REDACTED] sobre el bien a usucapir; aunado a que no ofreció medio probatorio diverso para justificar tal situación. Sirve de apoyo a los argumentos antes vertidos las siguientes tesis Jurisprudenciales que se transcribe:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. QUIEN SE OSTENTE POSEEDOR DE MALA FE, DEBE OFRECER UNA PRUEBA SUFICIENTE CON LA QUE SE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes adoptaron criterios discrepantes al analizar el acreditamiento del primer elemento de la acción de prescripción positiva de mala fe, que es la causa generadora de la posesión en calidad de dueño o propietario, pues mientras uno sostuvo que cuando se ejerce la prescripción de mala fe, únicamente deben acreditarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho jurídico generador de la posesión, el otro consideró que debe exigirse un estándar probatorio elevado a fin de que el accionante revele y acredite, en forma fehaciente, dicha causa generadora de su posesión, así como las características de dicha posesión durante diez años.

Criterio jurídico: El Pleno en Materia Civil del Primer Circuito establece que no basta con revelar la causa y exhibir pruebas que no demuestren de manera contundente la causa generadora de la posesión de mala fe de forma indudable, porque sólo cuando se pruebe de modo eficaz la causa generadora de la posesión y se desprenda que se trata de una posesión originaria puede tener lugar la prescripción adquisitiva, lo que es necesario para que el juzgador esté en posibilidad de determinar a partir de qué momento se debe computar el término legal de diez años, además de que deberá acreditarse también que durante dicho plazo se ejerció esa posesión de manera pública, pacífica y continua.

Justificación: La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa mediante la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable; por tanto, si el efecto de la prescripción positiva o usucapión es la adquisición del dominio de un bien que se ha estado poseyendo, resulta evidente que para acreditar el requisito necesario para que se actualice la prescripción de mala fe, consistente en poseer en concepto de propietario, no sólo se debe revelar la causa generadora de esa posesión en concepto de propietario, sino además debe acreditarse a través de pruebas aptas y suficientes, que demuestren con certeza la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos para revelar la causa generadora de la posesión, aunado a que debe probarse que ésta se ejerció de manera pacífica, pública y continua, por tanto, es necesario ofrecer los medios de convicción que acrediten de manera objetiva que existen bases suficientes para que fundadamente se tenga la certeza de que el actor disponía del inmueble que se pretende prescribir como poseedor de mala fe. Por ende, si bien es cierto que en términos de lo dispuesto por el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, también es verdad que para demostrar la procedencia de la acción de prescripción de mala fe, se debe acreditar con pruebas suficientes el hecho que dio origen a esa posesión."

Ahora bien, abunda a lo anterior -como ya se precisó-, que la activo procesal, ha intentando la acción de prescripción positiva por tres veces en juicios diversos, aunque haya diferido en la causa que declaró se generó su posesión y aunque dentro del [REDACTED] radicado ante el Juez [REDACTED] de esta ciudad, no se haya dictado resolución definitiva, habiéndose decretado la caducidad de la instancia; en el juicio diverso radicado bajo

██████████ ante el ██████████ de esta ciudad, sí se dictó ██████████, la que causó ejecutoria el día *cuatro de febrero de dos mil catorce*, (constancias que obran en autos en copia certificada, ofrecida como prueba por la demandada), en donde se declaró improcedente la acción de prescripción positiva intentada por la hoy actora, absolviéndose a la demandada ██████████ y/o ██████████ ██████████ de todas y cada una de las prestaciones reclamadas. De lo anterior, se puede aseverar, que en el caso de la especie, nos encontramos en el supuesto de cosa juzgada; en virtud de que esta figura jurídica, tiene por objeto evitar la duplicidad de procesos cuando en el primero de ellos se resuelve una cuestión jurídica y para que surta efectos en otro juicio es necesario que se actualice la identidad de partes, objeto y causa, lo cual acontece en este juicio. De ahí se advierte, que las acciones que reclama la actora en el juicio que se actúa, así como en los dos juicios mencionados con antelación, derivan de una misma situación jurídica que crea efectos materiales iguales para la propia actora. Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis de Jurisprudencia:

"COSA JUZGADA REFLEJA. DEBE ANALIZARSE DE OFICIO CUANDO EL JUZGADOR ADVIERTE SU EXISTENCIA AUNQUE NO HAYA SIDO OPUESTA COMO EXCEPCIÓN POR ALGUNA DE LAS PARTES. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia 1a./J. 52/2011,(*) de rubro: "COSA JUZGADA. DEBE ANALIZARSE DE OFICIO CUANDO EL JUZGADOR ADVIERTE SU EXISTENCIA AUNQUE NO HAYA SIDO OPUESTA COMO EXCEPCIÓN POR ALGUNA DE LAS PARTES.", consideró que el deber del juzgador de analizar de oficio la cosa juzgada se justifica de manera central, a partir de la inmutabilidad y autoridad de las sentencias ejecutoriadas, ya que debe privilegiarse la certeza jurídica, frente al derecho de oposición de las partes; y porque la necesidad de la certeza es imperiosa en todo sistema jurídico, de tal suerte que lo decidido en la sentencia ejecutoriada es el derecho frente al caso resuelto, que no podrá volver a ser controvertido, evitándose con ello, la posibilidad de que se emitan sentencias contradictorias. Ahora bien, este criterio es aplicable, en lo conducente y de manera analógica, respecto de la institución de cosa juzgada refleja, en cuanto a que el análisis de oficio de ésta, debe realizarse cuando el juzgador advierta su existencia, ya sea porque se desprenda de autos o por cualquier otra circunstancia. Pues al margen de las diferencias de una y otra, lo relevante es que ambas obligan al tribunal que conoce del juicio posterior a no resolver lo que ya fue definido en un juicio previo, con la finalidad de evitar decisiones contradictorias sobre una misma cuestión, sobre la base de que debe privilegiarse la certeza

jurídica frente al derecho de oposición de las partes".

"COSA JUZGADA. DEBE ANALIZARSE DE OFICIO CUANDO EL JUZGADOR ADVIERTE SU EXISTENCIA AUNQUE NO HAYA SIDO OPUESTA COMO EXCEPCIÓN POR ALGUNA DE LAS PARTES. El análisis de oficio de la cosa juzgada debe realizarse cuando el juzgador advierta su existencia, ya sea porque se desprenda de autos o por cualquier otra circunstancia al tener aquélla fuerza de ley, con lo que no se viola la equidad procesal entre las partes, ya que al estar resuelto el litigio, éstas pudieron presentar todas las defensas y excepciones que consideraron pertinentes en el juicio previo, pues debe privilegiarse la certeza jurídica frente al derecho de oposición de las partes".

No obstante lo anterior, por lo que hace a los elementos de la acción que se analizan previstos en el artículo 1138 de la Ley Sustantiva Civil; esto es, que la referida posesión es pública, pacífica, continua y de mala fe, dichas cualidades no fueron acreditadas por la activo procesal, por las consideraciones que a continuación se señalan. //

Cabe mencionar que nuestra Legislación, tutela tanto la posesión de derecho como la posesión de hecho, aun y cuando esta última no provenga de un acto traslativo de dominio pues en el caso de la posesión de mala fe, ésta debe entenderse como un poder de hecho que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre la cosa, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir. //

Así mismo, la posesión apta para prescribir, además de ser en concepto de dueño, debe fundarse en el ejercicio efectivo de la posesión durante el plazo establecido por la ley; esto es, la usucapión debe sustentarse en una posesión continua, actual, directa, efectiva y pacífica, que no sea interrumpida. Así mismo, la posesión continua es la que se ejerce sin interrupción, por parte de quien tiene el derecho de propiedad sobre el bien; por tanto, si se demuestra en el juicio que durante el plazo necesario para

que opere la prescripción hubo alguna interrupción por parte del dueño o el reconocimiento del derecho de éste por parte de quien pretende usucapir, se intercepta el plazo para la prescripción, lo que inutiliza el plazo transcurrido con anterioridad. //

De igual manera, la posesión pacífica es la que se ejerce sin violencia; por ello, cuando se entra en posesión en virtud de actos violentos, el cómputo del plazo para la prescripción inicia hasta que los actos de violencia cesan. Además, para que la posesión se considere pacífica, no debe estar sometida a controversia judicial -ni sobre la propiedad, ni sobre la posesión- durante el lapso requerido para que opere la prescripción. Por tanto, la interposición de una demanda o de algún recurso interrumpe el plazo para que opere la prescripción. Finalmente, es pública la posesión que se ejerce de modo tal que conocen de ella no solo los que tengan interés en interrumpirla, sin todo el mundo. Lo anterior, en oposición a la posesión clandestina; esto es, la que se oculta de quienes pueden tener interés en interrumpirla. //

En efecto, de los numerales 1139 y 1143 del Código Civil, anteriormente transcritos, permiten establecer que los bienes inmuebles se prescriben en: **a)... b)... y c)- diez años, cuando se poseen de mala fe**, siempre que esa posesión sea en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública. (En el entendido de que en cualquiera de las referidas hipótesis siempre debe demostrarse la causa generadora de la posesión). //

Por su parte, el artículo 819 del la Ley Sustantiva Civil,

establece lo siguiente:

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 [REDACTED], si la posesión del despojado dura más de un año;

VI.- Por reivindicación del propietario;

VII.- Por expropiación por causa de utilidad pública.

Ahora bien, por lo que se refiere a las cualidades y características de su posesión, la parte actora pretende acreditarlas con la prueba TESTIMONIAL a cargo de [REDACTED] [REDACTED], testigos que declararon en la audiencia celebrada el día *veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés* (foja 1357 a 1361-tomo II); sin embargo, dichas declaraciones resultan insuficientes para justificar lo requisitos mencionados; toda vez que en efecto la testigo de nombre [REDACTED] [REDACTED] respondió en la parte que nos interesa al tenor del siguiente interrogatorio:

"... A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI CONOCE A LAS PARTES EN ESTE JUICIO, Y DE SER ASÍ, QUE DIGA CUANDO.- CALIFICADA DE LEGAL.- *Si conozco a las dos; a [REDACTED] la conozco de alrededor de 17 años llevámos a las niñas a la escuela, desde el kinder, me tocó ir varias veces a la casa de [REDACTED]; y a la señora [REDACTED], me tocó verla en varias fiestecitas de la niña, la conocí como unos dos añitos despues que a [REDACTED], me decían ah mira ella es la suegra...* **A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE DESPUES DE TERMINADO EL COMODATO, LA SEÑORA [REDACTED] CONTINUO POSEYENDO LA CASA HABITACION QUE HA VENIDO SEÑALANDO CALIFICADA DE LEGAL.-** *si, [REDACTED] siguió poseyendo la casa de forma pacífica, publica, ininterrumpida, constante hasta abril del dos mil dieciocho, a la vista de todos los vecinos y toda la gente que la visitaba, siempre fue su casa.* **A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI [REDACTED] SI SE HA OSTENTANDO COMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE A QUE HA HECHO REFERENCIA**

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

Por lo que se refiere a la segunda testigo de nombre [REDACTED]
[REDACTED], fue interrogada en los siguientes términos:

*"...A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI CONOCE A LAS PARTES EN ESTE JUICIO, Y DE SER ASÍ, QUE DIGA CUANDO.- CALIFICADA DE LEGAL.- sí sí las conozco, a [REDACTED] desde hace mas de quince años y a la Señora [REDACTED] desde hace aproximadamente doce años; conozco a [REDACTED] porque teníamos a nuestros hijos en preescolar, nos veíamos por esas actividades y me tocó frecuentarla varias veces en su casa, y a la señora [REDACTED] porque era su suegra, mamá de su esposo, el señor [REDACTED]... A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE DESPUES DE TERMINADO EL COMODATO, LA SEÑORA [REDACTED] CONTRERAS CONTINUO POSEYENDO LA CASA HABITACION QUE HA VENIDO SEÑALANDO CALIFICADA DE LEGAL.- si, me consta que después del 30 de septiembre del dos mil siete, una vez terminado el comodato con la señora [REDACTED], ella siguió poseyendo su casa, como propietaria a la luz publica ante los ojos delos vecinos y de todo el mundo [REDACTED]. A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI [REDACTED] SI SE HA OSTENTANDO COMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE A QUE HA HECHO REFERENCIA .CALIFICADA DE LEGAL.- si ella ha estado poseyendo esa propietaria de forma continua, pacífica, constante e ininterrumpida [REDACTED] [REDACTED] que la despojaron de su casa, su ex esposo Rafael y la señora [REDACTED], que fue quienes las despojaron de la propiedad LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE O LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] CONTRERAS LE HA HECHO MEJORAS Y CONSTRUCCIONES AL INMUEBLE QUE HA MENCIONADO. CALIFICADA DE LEGAL.- sí, sí me consta que desde que ella posee la propiedad, la remodeló toda, incluyendo drenaje, electricidad, agua, rejas, cochera eléctrica, patios, zacate, plantas ornamentales, prácticamente es una casa nueva. Manifiesta el testigo la razón de su dicho: porque conozco a [REDACTED] y su familia desde hace mas de 15 años y pues tuve en poder el comodato que está en escrito y la he visitado en su casa en varias ocasiones..." (Sic) //////////////////
////////////////*

Así también, le fue formulado contrainterrogatorio a la testigo por el abogado patrono de la demandada, en los

siguientes términos:

**"... A LA PRIMERA REPREGUNTA CON RELACION A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO, SI SABE QUIEN ESTÁ ACTUALMENTE EN POSESION DEL INMUEBLE A QUE SE HA REFERIDO EN SU DECLARACIÓN.- CALIFICADA DE LEGAL.- creo que está el [REDACTED] [REDACTED]. A LA PRIMERA REPREGUNTA CON RELACION A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] [REDACTED] TENÍA INGRESOS PROPIOS EN LA EPOCA QUE AFIRMA HIZO LAS MEJORAS Y CONSTRUCCIONES A LA CASA QUE REFIERE EN SU DECLARACION.- CALIFICADA DE LEGAL.- pues no recuerdo, pero creo que ella trabajaba con el esposo en ese momento, pero desconozco los medios que podía tener ella por su cuenta A LA SEGUNDO REPREGUNTA CON RELACION A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LOS PAGOS PARA LAS MEJORAS MENCIONADAS ERAN MEDIANTE CHEQUES DE CUENTAS DEL [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL.- no, no tengo idea de eso..." (Sic) //
//**

De las declaraciones testimoniales aludidas, se advierte en primer lugar, que no obstante que ambas testigos declararon que la posesión de [REDACTED] era pública y a la vista de todos los vecinos, omitieron precisar el resto de las cualidades de la posesión que ejercía la parte actora sobre el inmueble materia de juicio, sin que hayan sido claras y precisas en señalar las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto de los hechos que declararon. //

De igual manera, ambas testigos fueron coincidentes al declarar que la posesión de la actora había cesado el *veintiséis de abril del año dos mil dieciocho*, debido a que su esposo y la demandada en este juicio la habían despojado; hecho que fue desvirtuado con las pruebas DOCUMENTALES PÚBLICAS exhibidas por la pasivo procesal con su escrito de demanda,

consistentes en la fe de hechos de fecha [REDACTED] [REDACTED] realizada por el [REDACTED] de esta ciudad, así como la diligencia actuarial de la misma fecha, levantada por la fedataria pública adscrita al Juzgado [REDACTED] dentro del [REDACTED] (foja 68 a 97); en los que se hizo constar que la posesión que le fue otorgada a [REDACTED] [REDACTED] en la fecha que señalan las testigos *veintiséis de abril del año dos mil dieciocho*, (*diligencia actuarial que obra en autos a foja 95-96*); fue originada por una resolución judicial dictada por el Tribunal de Alzada, donde se modificó la sentencia definitiva dictada por el Juez [REDACTED] de esta ciudad dentro del [REDACTED] [REDACTED], promovido por la [REDACTED]; dictándose de nuevo resolución en fecha *veinticuatro de octubre del año dos mil diecisiete* (foja [REDACTED] foja 1477 a 1529), que entre otros puntos modificó el resolutivo OCTAVO en los siguientes términos:

"... Se absuelve a la C. [REDACTED] Y/O [REDACTED] [REDACTED], de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el presente juicio; en consecuencia, quedan sin efecto y se levantan las medidas provisionales ordenadas y ejecutadas durante el procedimiento que afectaron los derechos de la antes nombrada, consistentes en los actos de desposesión del inmueble de su propiedad ubicado en el domicilio ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] de la [REDACTED], así como la inscripción preventiva de la demanda y el aseguramiento del [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad... Una vez que cause ejecutoria este fallo, a petición de parte legítima se dictarán las medidas y acuerdos tendientes a restituirse a la codemandada la posesión materia del predio antes descrito..." (Sic) (Lo resaltado es propio) //
///

Dicho fallo fue cumplido por la Actuaría adscrita al Juzgado [REDACTED] en fecha [REDACTED], en

cumplimiento a la ejecución de la sentencia dictada por el Tribunal de Alzada dentro del [REDACTED], en acato a las resoluciones de Amparo dictadas en los juicios de [REDACTED] [REDACTED], así como del auto de fecha *veinte de febrero y tres de abril del año dos mil dieciocho*, dictados dentro del [REDACTED]; de donde se puede advertir, que el bien inmueble materia del presente juicio fue otorgado en posesión a [REDACTED], por la fedataria mencionada, afirmando y haciendo constar, tanto la Actuaría, como el [REDACTED] [REDACTED], que en el interior y exterior del inmueble a reivindicar no había enseres domésticos, muebles, ni artículos de índole personal, procediendo la primera, a ponerlo en posesión material y jurídica de la parte demandada en este juicio. //
//

Así también, el Notario Público dio fe de las condiciones en que se encontraba el inmueble, describiendo detalladamente las características y condiciones del mismo en el momento de la diligencia, tal y como lo hizo constar en el inciso f), de la fe de hechos levantada por el fedatario. //
//

De lo que se puede advertir que el inmueble objeto de este juicio, fue restituido a la demandada [REDACTED] [REDACTED] en fecha *veintiséis de abril del año dos mil dieciocho*, derivado de las resoluciones judiciales señaladas en párrafos precedentes y no así, como resultado del [REDACTED] que refieren las testigos fue objeto [REDACTED] por su ex cónyuge y la demandada en este juicio, concluyéndose que tales hechos no

les constan, por no haber habido presenciado. //
//

Aunado a lo anterior, de las constancias procesales se advierte -como ya mencionó- que la actora, presentó por tercera ocasión demanda por la acción de usucapión en contra de la demandada [REDACTED] el día *tres de abril de dos mil dieciocho (foja 1 principal)*, esto fue, unos días posteriores a que tuvo conocimiento de los autos dictados en fecha *veinte de febrero y tres de abril del año dos mil dieciocho*, dictados dentro del [REDACTED], donde se ordenó la restitución del inmueble a la hoy demandada, como consecuencia, del cumplimiento a los juicios de Amparo ya mencionados; lo que se dejaría ver como una represalia en contra de la hoy demandada. //
//

Así también, se puede corroborar con las documentales aludidas que el inmueble objeto del juicio en la fecha en que refiere la actora cesó su posesión ([REDACTED] [REDACTED]); ésta ya no se encontraba habitando el inmueble, ni lo tenía en posesión como asevera en su demanda; toda vez que las condiciones en que se encontraba el citado bien, no eran aptas para que la vivienda estuviera ocupada por la actora y su hija, en virtud de que no contaba con menaje de casa, ni con enseres domésticos básicos, encontrándose totalmente descuidada y en estado de abandono, lo que se encuentra confirmado con las documentales mencionadas en el párrafo que antecede; con lo anterior se confirma que la posesión de la actora

no fue continúa. Documentales que se les confiere valor probatorio pleno, atento a lo dispuesto por el artículo 322, fracción II, 323, 404 y 405 del Código Procesal Civil por ser de naturaleza pública y haberse expedido en función de la actividad encomendada a su suscriptor. //

Por otra parte, en cuanto a que la posesión de la demandante la haya ejercido de manera pacífica; esta cualidad no se refiere solamente a que la posesión que detenta la actora haya sido derivada de actos violentos; sino, en todo caso para que su posesión sea considerada pacífica no debe estar sujeta a controversias judiciales, derivada de la propiedad o de la posesión del inmueble durante el plazo requerido para que opere la prescripción. Consecuentemente, la interposición de una demanda o denuncia en contra de la usucapista sí afecta la posesión pacífica, como ocurre en el caso de la especie. //

Se corrobora lo anterior, con la prueba DOCUMENTAL PÚBLICA exhibida por la misma actora, ya que en el punto número ocho (8) del escrito de pruebas, exhibió las constancias que integran al [REDACTED] del índice del Juzgado [REDACTED] de esta ciudad, promovido por [REDACTED] [REDACTED] en contra de [REDACTED] por la acción de rescisión de contrato de comodato, respecto del bien inmueble objeto de este juicio, así como, la prueba DOCUMENTAL PÚBLICA descrita en el punto número diez (10) del escrito de pruebas de la actora, consistente en copia certificada de la denuncia interpuesta en fecha *doce de mayo de dos mil once*, por

el delito de [REDACTED] presentada por [REDACTED] como denunciante, en contra de [REDACTED], que dio origen a la carpeta de investigación con [REDACTED] y a su vez a la [REDACTED], en donde se dictó auto de vinculación a proceso en contra de la hoy demandada [REDACTED] en fecha *quince de agosto de dos mil once*, por el delito de [REDACTED] previsto en el artículo 226 fracción I y II, cometido de manera dolosa en perjuicio de [REDACTED] como imputada, (parte actora en este juicio), radicada en la Agencia del Ministerio Público titular de la Unidad de Delitos contra el Patrimonio, Sociedad, Estado Justicia, dentro de la cual se dictó orden de aprehensión en contra de [REDACTED] Y/O [REDACTED] [REDACTED] en fecha *ocho de mayo de dos mil once*, misma que fue ejecutada el día *nueve de agosto del año dos mil once*, lo que se encuentra confirmado con el acta circunstanciada levantada con motivo de la diligencia de ejecución llevada a cabo en la fecha indicada, en el domicilio ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] de la [REDACTED] por Agentes de la Policía Ministerial del Estado y por la Agente del Ministerio Público adscrita a la Agencia correspondiente. Constancias que obran agregadas en autos, (foja 843 a 885-principal) y forman parte de la PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA exhibida por la demandada, la que consiste en copia certificada del [REDACTED], descrita en el punto número cuatro (4) del escrito de ofrecimiento de pruebas de la parte demandada;

documentales que al no haber sido objetadas por la parte contraria, se les otorga valor probatorio pleno, conforme a lo dispuesto en los artículos 322, fracción II, 323, 404 y 405 del Código Procesal Civil por ser de naturaleza pública y haberse expedido en función de la actividad encomendada a su suscriptor.

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

Con dichas pruebas documentales se encuentra confirmado que la posesión que dice la actora detentar sobre el inmueble materia de este juicio, no es pacífica, toda vez que ha promovido tres juicios en contra de la parte demandada, por la acción de prescripción, durante el tiempo que refiere permaneció en posesión del citado bien (██████████); asimismo, interpuso una denuncia penal por el delito de ██████████ en contra de la hoy demandada, lo que dio lugar a que se dictara una orden de aprehensión, que fue ejecutada y privó de la libertad a la pasivo procesal, de lo que se deduce que su posesión no ha sido pacífica. //////////////////////////////////////

Por lo que se refiere a los actos de dominio (mejoras), sobre las que declararon los testigos que la demandante había realizado al inmueble materia de este juicio, no se encuentran acreditadas; toda vez que de la respuesta dada a la **novena pregunta**, con relación a que fue ésta quien reconstruyó la casa, servicios de agua y drenaje, alumbrado, construyó una segunda planta, cercos, cochera eléctrica, jardines y decoración, así como plantas ornamentales, manifestando que "la hizo nueva"; lo cual resulta ilógico; en virtud de que declararon sobre hechos que no

les constan y que no presenciaron; toda vez que, la remodelación y mejoras que refieren las testigos, fueron realizadas antes del periodo de posesión que la parte actora dice haber ejercido en concepto de dueña, esto fue durante la vigencia del contrato de comodato (■■■■ a 2007); precisamente en el ■■■■ (2004), lo cual se encuentra corroborado con la confesión expresa de la propia actora en sus escritos de demanda, que dieron lugar a los juicios ordinarios civiles de ■■■■ ■■■■, ya descritos precedentemente; demandas que obran en autos (foja 339 a 354 y 652 a 667 principal), declarando en las dos demandas precisamente en el punto V del capítulo de hechos, que fue a principios del ■■■■, cuando ella y su esposo empezaron a hacer planes para llevar a cabo una remodelación integral de la vivienda (inmueble objeto de este juicio) y que fue en fecha *treinta de junio de dos mil cuatro*, cuando obtuvieron por parte del Departamento de Licencias del H. Ayuntamiento de Mexicali, la licencia de construcción número ■■■■ ■■■■, a realizarse en el domicilio conyugal (objeto de este juicio), siendo el responsable de obra el Arquitecto ■■■■, quien contaba con número de registro 281, expedido por el Departamento de Licencias de Construcción del H. Ayuntamiento de Mexicali, cuyo testimonio ofrecería en el momento procesal oportuno, para acreditar la ejecución de los actos de dominio consistentes en remodelación y ampliación de casa habitación. //

Confesión expresa de la actora, ya que en las dos demandas que fueron el origen de los juicios aludidos, la accionante coincidió en que el año que se llevó a cabo la remodelación y mejoras a su casa fue en el [REDACTED]; confesiones a las que se les confiere valor probatorio pleno por no haber sido destruida su eficacia mediante prueba en contrario debido a que se refiere a actos propios de la actora que guardan relación con los que refiere en su demanda, conforme a lo dispuesto en los artículos 396, 400, 407 y 418 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que resulta ilógico que las testigos hayan presenciado tales hechos. //

Así mismo, se reitera que los hechos antes mencionados, no les constaban a las testigos; ya que, no obstante que sus testimonios fueron ofrecidos para acreditar los hechos marcados con los números 7, 8, 10, 11, 12 y 14 referentes a la calidad de la posesión que pretende acreditar la parte actora, la primer testigo describió el inmueble objeto de este juicio, como: *"...una casa de un solo piso, en ese entonces ere un solo piso, es el [REDACTED] [REDACTED] en la [REDACTED] [REDACTED]..."* y a la **novena pregunta** declaró respecto de todas las mejoras que supuestamente había realizado la accionante a la casa; sin embargo, dichos hechos no fueron presenciados por dicha testigo, en virtud de que testificó que conocía a la actora desde hacía alrededor de diecisiete años, (*audiencia del veintinueve de noviembre de 2023*); lo cual quiere decir, que la conoció en el año dos mil seis, en cambio la remodelación y mejoras que refiere la

accionante se ejecutaron en el [REDACTED]; es decir dos años antes de que haber conocido a la actora. De lo anterior, se puede advertir que la testigo no podía estar enterada de las condiciones en que se encontraba la propiedad antes de haber sido remodelada en el [REDACTED]; sin embargo, declaró en relación a tales hechos, por lo que su testimonio no puede tomarse como confiable y verídico. //

Misma suerte corre el testimonio de la segunda testigo [REDACTED], al declarar que conocía a la actora desde hacía aproximadamente quince años (audiencia del veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés), de lo que se deduce que conoció a la demandante en el año dos mil ocho aproximadamente; por tanto, tampoco le constan los hechos sobre los que declaró relacionados con la posesión de la actora; ya que al responder a la **séptima pregunta**, dijo que después de terminado el comodato, la demandante continuo en posesión del predio objeto de la litis, lo cual le constaba, ya que una vez terminado el comodato la actora siguió en posesión de la casa como propietaria hasta el *veintiséis de abril del año dos mil dieciocho*, lo declarado por la testigo, resulta poco creíble; toda vez que el contrato de comodato concluyó el año dos mil siete y ella conoció a la demandada alrededor del año dos mil ocho. Asimismo, tampoco le constan las mejoras o remodelaciones que se hayan hecho al inmueble, en razón de que -como ya de dijo- éstas fueron realizadas en el [REDACTED], cuando la testigo aún no conocía a la demandante en este juicio. //

Así también, la fecha en que la actora refiere haber realizado la remodelación (mejoras) en el bien objeto de este juicio, fue confirmada por el testigo ofrecido por ella misma, quien resultó ser la misma persona que describe como "El Arquitecto" que fue quien ejecutó la obra de remodelación de su casa en el [REDACTED], el cual describe en las demandas presentadas anteriormente por la acción de prescripción positiva (expediente 28/2012 y 499/2014), refiriendo en el hecho número V (cinco) de las demandas que obran en dichos expediente, quien lleva por nombre [REDACTED], mismo que al rendir su declaración como testigo, respondió en la razón de su dicho lo siguiente: *"...porque yo realicé los trabajos de ampliación y remodelación..."* sin que de sus respuestas se acredite las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se llevó a cabo la remodelación que refiere y de la respuesta dada a la octava pregunta, respondió que la parte actora, había poseído y se encontraba en el inmueble desde el [REDACTED] [REDACTED], lo que confirma que fue en ese años cuando llevó a cabo la remodelación del inmueble materia de este juicio; esto es, en fecha anterior, al periodo en que indica la actora en su demanda, se encontraba en posesión del inmueble materia de este juicio, en calidad de propietaria, derivado de su negativa a entregar la propiedad a la demandada, después de terminado en contrato de comodato, (treinta de septiembre de dos mil siete al [REDACTED]). ////

Por tanto, al no existir correlación entre las circunstancias de tiempo, modo y lugar que refieren las testigos, con lo sostenido

por la parte actora en su escrito de demanda, se concluye que no se encuentran acreditadas las cualidades de la posesión que refiere la parte actora haber detentado sobre el bien a usucapir, aunado a que no ofreció medio probatorio idóneo para justificar tal situación. //////////////////////////////////////

En ese sentido, debe traerse a colación la excepción opuesta por [REDACTED], consistente en la falta de acción y de derecho de la parte actora, al no cumplirse los requisitos para la procedencia de la acción de prescripción, ya que -afirma- en su contestación, no se configuran los elementos de dicha acción, ya que no obstante que la actora declara en su demanda que poseído un bien materia de juicio, en concepto de propietaria, en forma pública, pacífica y continua; bajo argumento que al haber celebrado contrato de comodato con la demandada, el cual tuvo una vigencia de diez años y por consecuencia después de haber llegado a término (*uno de octubre de dos mil siete*), cuando inició su posesión en concepto de dueña, debido a su incumplimiento para entregar voluntariamente el inmueble objeto de la litis, por lo que su posesión de mala fe, consumó la prescripción positiva el día *treinta de septiembre de dos mil siete*./
////////////////////////////////////

En razón de lo anterior, contrario a lo que señala la actora en su demanda, la ocupación de mala fe que declaró que ejerce respecto del inmueble de su propiedad, nunca fue en concepto de propietaria, ni continua, ya que el origen de su posesión -como ya se dijo-, viene de una medida provisional dictada en un juicio del

que fue absuelta la pasivo procesal, por lo que no se reúne los requisitos que prevé la Ley Sustantiva Civil, en virtud ello, la acción intentada por la actora, deberá ser declarada improcedente. //

Tal excepción resulta ser fundada y procedente; ya que al afirmar que la demandante carece de derecho para demandarle la prescripción positiva del inmueble materia de juicio, arroja la carga de la prueba a la activo procesal para justificar los requisitos de procedencia de su acción; quien como se dijo previamente, fue omisa en acreditar la causa generadora de su posesión ante la discrepancia de la declaración de sus testigos, así como el motivo que originó su posesión sobre el bien a usucapir. Así también, omitió acreditar las cualidades de su posesión, toda vez que los medios de prueba aportados fueron insuficientes para justificar los elementos de la acción de prescripción positiva de mala fe que pretende con este juicio. Sirve de apoyo las siguientes tesis Jurisprudenciales que a continuación se transcriben:

"ACCION. DEBE PROBARSE AUNQUE EL DEMANDADO NO DEMUESTRE SUS EXCEPCIONES. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 263 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, el actor está obligado a probar los hechos constitutivos de su acción, por lo cual, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar y trae como consecuencia la absolución del demandado, independientemente de que éste haya o no opuesto excepciones y defensas."

"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."

V.- Así las cosas, al no acreditarse los elementos y

se //////////////////////////////////////

RESUELVE:

PRIMERO.- Se declara que la acción de prescripción positiva intentada por [REDACTED] ha resultado infundada e improcedente; en consecuencia, //////////////////////////////////

SEGUNDO.- Se absuelve a [REDACTED] y/o [REDACTED], así como al [REDACTED] de las prestaciones reclamadas en este juicio. //////////////////////////////////

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

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente. //////////////////////////////////

Así, definitivamente lo resolvió y firmó electrónicamente, el C.

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL, LICENCIADO OCTAVIO EDUARDO AVALOS LÓPEZ, ante la Secretaria de Acuerdos, LICENCIADA EVELIA GARCIA CABRALES, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. /////

EXP. NUM. 217/2018
CINCO CUADERNOS
PRESC. POSITIVA
L'OEAL/L'MTLN/frr
ACTUARIO

EN EL NÚMERO **15,194** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **25 DE MARZO DE 2026** SE HIZO LA PUBLICACIÓN DE LEY.- CONSTE.-

EN **26 DE MARZO DE DE 2026** A LAS DOCE HORAS SURTIÓ SUS EFECTOS LA NOTIFICACIÓN ANTERIOR, PUBLICADA POR EL NÚMERO **15,194** DEL BOLETIN JUDICIAL DE **25 DE MARZO DE 2026**.- CONSTE.-