



Tribunal Superior de Justicia del Estado

Tijuana, Baja California, a nueve de junio de dos mil veintitrés.

Vistos para resolver los autos del toca civil 137/2023, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte codemandada, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), en contra de la sentencia definitiva del diecinueve de octubre de dos mil veintidós, dictada por la Juez Sexto de lo Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, en el expediente número [REDACTED], relativo al juicio ordinario civil, seguido por [REDACTED], en contra de Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y [REDACTED], el presente asunto se encuentra listo para resolverse; y

RESULTANDO:

1o. Los puntos resolutiveos de la sentencia definitiva recurrida, son del tenor siguiente:

“...PRIMERO. Es procedente la vía ordinaria civil seguida en éste juicio, en el que la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción, el codemandado moral no acreditó las excepciones y defensas que opuso y la reo física no compareció al proceso.

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED] se convirtió en propietaria, por haberse consumado en su favor la prescripción positiva a partir del [REDACTED], del inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED], condominio [REDACTED], construido sobre el [REDACTED], de la [REDACTED], del fraccionamiento [REDACTED] de esta ciudad, con indiviso de [REDACTED]%, superficie de construcción [REDACTED], de estacionamiento [REDACTED], área privativa [REDACTED], clave catastral [REDACTED] y las medidas y colindancias que a continuación se precisan:

Table with 2 columns and 2 rows: COLINDANCIAS EN DEPARTAMENTO, Al Sur: En [REDACTED] metros con núcleo de escaleras, Al Este: En [REDACTED] metros con núcleo de escaleras



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

Al Sur:	En [REDACTED]
Al Oeste:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Norte:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Oeste:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Norte:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Este:	En [REDACTED] metros con vacío al patio y [REDACTED]
Al Norte:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Este:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Sur:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Este:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Nivel Superior:	En [REDACTED] con [REDACTED]
Al Nivel Inferior:	En [REDACTED] con [REDACTED]

COLINDANCIAS EN ESTACIONAMIENTO	
Al Oeste:	En **** *etros con andador
Al Norte:	En [REDACTED] metros con [REDACTED]
Al Este:	En **** *etros con circulación
Al Sur:	En [REDACTED] metros con [REDACTED]

**TERCERO.** Se decreta la **cancelación total** de la **partida** [REDACTED], sección civil, de fecha [REDACTED], folio real [REDACTED], inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de INFONAVIT.

**CUARTO.** Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, remítase copia certificada de ésta y del auto que así la declare, al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad para que la cumpla en sus términos, inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **título de propiedad** a la parte actora.

**QUINTO.** Con fundamento en el artículo **75 BIS B** de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio, para efectos de hacerle saber que [REDACTED], en el presente juicio adquirió la propiedad de la unidad condominal identificada en el resolutivo segundo del presente fallo.

**SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

A S Í, definitivamente juzgando lo resolvió y firma la **Juez Sexto de lo Civil, licenciada María del Socorro Peralta Robles**, ante la Secretaria de Acuerdos, **licenciada Laura Oziris Zuazo González**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12 y 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

*California...." (sic)*

**2o.** Inconforme la licenciada [REDACTED], apoderada legal de la parte codemandada, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), interpuso recurso de apelación, que se admitió en **ambos efectos**. Seguido, la Juez del conocimiento ordenó la remisión de los autos originales al Tribunal para la substanciación de Alzada, en donde a su llegada se formó el toca, que por cuestión de orden interno correspondió conocer a la Segunda Sala, que tramitado por todo su curso legal es materia del presente fallo.

### **CONSIDERANDO:**

**I.** Este órgano colegiado es competente para conocer del medio de impugnación, dado que al combatirse la resolución precisada, se actualizan las facultades que al cuerpo revisor confieren los artículos 57, 59 y 63, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 2, 45 y 50, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 674, 687, 690 y 698, del Código de Procedimientos Civiles.

**II.** El recurso se sustenta en los agravios que la parte apelante aduce le ocasiona la A quo en su resolución. Por ello, la Sala procederá a realizar el estudio del mismo, en la medida en que se han elevado.

Los motivos de disenso vertidos por la apelante, se encuentran visibles a fojas de la **03 a la 19** del toca en estudio, los cuales deben entenderse reproducidos en este segmento, como si a la letra se insertaran, en base a la economía



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

procesal, y que al transcribirlos sólo engrosan la sentencia, lo que no lleva a nada práctico, tampoco se sintetizan, por no existir obligación para ello, siendo aplicable al caso, por semejanza de razón, la tesis de jurisprudencia número 2a./J. 58/2010, registro: 164618, emitida por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXI, Mayo de 2010, página: 830, que dice:

***“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.***

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

III. Una vez examinados los motivos de inconformidad vertidos por la que se alza, concluimos que son infundados e inoperantes, con excepción del agravio segundo en su parte relativa el cual resulta suficiente para **MODIFICAR** el fallo apelado en virtud de las consideraciones siguientes:

Alega la apelante en su **primer agravio** que en la resolución impugnada se omitió realizar la valoración correcta de las pruebas ofrecidas y desahogadas en juicio, inaplicando



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

lo establecido en los artículos 396, 407, 408, 411, 413, 415, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tomando en consideración que al valorar la prueba testimonial debió considerar que los testigos ofrecidos por parte de la actora fueron aleccionados para responder del modo en que lo hicieron, conclusión a la cual llega el apelante pues menciona que utilizaron dichos testigos los mismos términos o palabras al responder el cuestionario que se les formuló, en particular al formular la segunda pregunta y de la cual al igual que la tercera, se advierte que lleva implícita la respuesta, y en cuanto a ésta última indica también que los testigos fueron aleccionados, ya que los testigos propuestos por la denunciante responden con exactitud la fecha en que la parte actora entra en posesión del inmueble, lo cual indica resulta inverosímil por lo que le resta valor probatorio a la prueba testimonial ofrecida por la parte actora.

Señala de igual manera, que de las preguntas formuladas a los testigos se desprende que llevaban implícitas las respuestas como se advierte de las preguntas segunda, tercera, cuarta y quinta del interrogatorio que les fue formulado, lo que les restaba valor probatorio resultando ineficaces para acreditar los hechos.

Por último, la parte apelante se agravia en el sentido de que en la sentencia impugnada se le concedió valor probatorio a la prueba documental consistente en Carta de fecha [REDACTED], dirigida al Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los Trabajadores por el Director de Recursos Humanos de [REDACTED]. en la cual manifiesta que la parte actora era sobrina adoptiva de [REDACTED]



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

████████████████████ y que incluso la parte actora continuó haciendo pagos a las amortizaciones del contrato privado de compraventa y apertura de crédito celebrado con la codemandada y el Infonavit, lo cual se evidenció con los recibos de pago, lo cual prueba que la parte actora no es poseedora originaria del bien controvertido y que su posesión no es apta para prescribirlo, y con el documento dirigido a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana por el jefe del Crédito de Infonavit, se acredita que es falso que el inmueble que indica poseer la parte demandada se encontrara vacío cuando comenzó su posesión, por lo que concluye de la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana se aprecia que se acreditan las defensas y excepciones opuestas.

Como **segundo agravio** expone el recurrente que el fallo impugnado vulnera en su perjuicio lo establecido por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, además del principio de motivación y fundamentación que debe revestir toda resolución judicial, en contravención con lo establecido por los artículos 814, 815, 816, 817, 1138, 1139 y 1143 del Código Civil, al declarar que la parte actora resulta propietaria del inmueble por prescripción, ya que afirma que no se acreditó la causa generadora de la posesión del inmueble controvertido, lo cual era necesario para determinar si la posesión de la parte actora era apta para prescribir.

Señala además que resulta incongruente que la Juez Primigenia ordenara la cancelación total de la partida número ██████ sección civil de fecha ██████, ya que dicha partida pertenece a un régimen de Propiedad en



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

Condominio, por lo que resulta improcedente ordenar cancelar la totalidad de la partida.

Previo a proceder al análisis de los agravios formulados, es menester precisar que la prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño por el tiempo que establezca la normatividad aplicable.

Por su parte, el derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. Es el derecho real que otorga la mayor potestad jurídica en relación con un bien, los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

Ahora bien, para la procedencia de la prescripción positiva resulta indispensable que tal posesión tenga ciertas cualidades, lo anterior se evidencia del contenido del artículo 1138 el cual establece:

*Artículo 1138: "...La posesión necesaria para prescribir debe ser;*

- I.- En concepto de propietario;*
- II.- Pacífica;*
- III.- Continua;*
- IV.- Pública..."*

La posesión en concepto de propietario equivale a la "*posesión originaria*". Se traduce en un estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que realiza un propietario. Es decir, el



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

poseedor en concepto de dueño se conduce como el propietario de la cosa; y en ello difiere de la "posesión derivada".

Ahora bien, en cuanto a la causa generadora de su posesión, se considera que el poseedor originario de buena fe, posee en razón de un "*justo título*"; mientras que el poseedor originario de mala fe carece de un título para poseer, esto es, su posesión se deriva de una situación de hecho que tiene lugar cuando se apropia del bien, ya sea porque está vacante -el bien no tiene un dueño cierto y conocido- o algunas codificaciones permiten que la prescripción se actualice cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, o por la comisión de algún delito, en cuyo caso, el plazo para que proceda la usucapión es mayor, sin embargo, **en ambos casos, el poseedor originario -de buena y de mala fe- debe revelar y acreditar la "causa generadora de su posesión", entendiéndose por tal, el origen de su posesión.**

La prueba fehaciente respecto de la "*causa generadora de la posesión*", es muy importante para descartar una posesión derivada, que no es apta para prescribir, porque se ejerce en nombre del dueño.

Por tanto, sólo en aquellos casos en los que se pruebe en forma fehaciente la causa generadora de la posesión, y de la misma se desprenda que, en efecto, se trata de una posesión originaria, puede tener lugar la prescripción adquisitiva.



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

Lo anterior, ha sido recogido en diversas tesis emitidas por la otrora Tercera Salas Suprema Corte de Justicia de la Nación. Son ilustrativas las tesis siguientes:

**"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.** *La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio."*

**"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.** *De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada."*

En lo que respecta a la posesión de buena y de mala fe, el invocado código sustantivo de la materia y fuero establece lo siguiente:



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

*“Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”*

*“Artículo 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:*

*I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;*

*II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;*

*III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública;*

*IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.”*

Como se puede advertir, la legislación local distingue entre el poseedor originario de buena fe y de mala fe, exigiendo un plazo más corto de cinco años para prescribir de quien posee de buena fe, e imponiendo un plazo más largo, diez años, a quien posee de mala fe.

Bajo ese contexto, para la procedencia de la acción de prescripción de buena o mala fe, se requiere el origen de su posesión.

Así, aún cuando en términos de lo dispuesto por el artículo 797 del Código Civil, es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, lo cierto es 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.

En la inteligencia de que no toda posesión se considera apta para prescribir, ya que es menester que se demuestre con pruebas suficientes y no con simples pruebas presuncionales o indiciarias, la posesión que se adquirió y disfruta en concepto de dueño, pues únicamente en esa forma se puede diferenciar una posesión en concepto de propietario de una posesión derivada o precaria.

Así las cosas, si como en el caso en estudio, la parte actora [REDACTED], como poseedora del inmueble controvertido pretende que se declare la prescripción por usucapión, al considerar haber poseído la cosa durante más de diez años en su concepto de dueño, aunque de mala fe, debe exigírsele que acredite de manera eficaz el hecho generador de la posesión con pruebas que lo demuestren, pues siendo un elemento de la prescripción, que la posesión se tenga en concepto de dueño o propietario, la carga de la prueba corresponde a quien pretende usucapir, en términos del artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles.

Ahora bien, no puede tratarse de "cualquier" prueba, sino deben ser medios probatorios suficientes para acreditar la causa generadora de la posesión para que proceda la acción de prescripción adquisitiva de mala fe, esto es, no basta que el actor exponga los hechos por los que se encuentra en posesión del inmueble y ofrezca



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

pruebas, ya que éstas deben ser aptas y suficientes para demostrar de modo contundente la causa generadora de la posesión.

Ahora bien en el caso sometido a estudio, el apelante afirma que el primigenio omitió, en la sentencia recurrida, realizar una correcta valoración de las pruebas ofrecidas y desahogadas en juicio, tomando en consideración que al valorar la prueba testimonial debió considerar que los testigos ofrecidos por parte de la actora fueron aleccionados para responder del modo en que lo hicieron, además de que de las preguntas formuladas a los testigos se desprende que llevaban implícitas las respuestas, lo que les restaba valor probatorio resultando ineficaces para acreditar los hechos.

A juicio de este Sala resolutoria, la juez de primera instancia, sujetándose precisamente al principio de congruencia que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir, sin introducir elementos ajenos a la Litis, procedió a declarar la procedencia de la acción de prescripción propuesta por la parte actora atendiendo a que, con las pruebas ofrecidas y desahogadas en autos logró acreditar la causa generadora de la posesión respecto del inmueble a prescribir.

Se afirma lo anterior, siendo que, tocante al



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

elemento de la acción de prescripción positiva que nos ocupa, consistente en: que se revele y acredite el origen de la posesión, esto es, la causa generadora, en el caso en estudio, como quedó evidenciado en la resolución dictada en Primera Instancia, el elemento indicado quedó debidamente justificado, pues la parte actora ofreció como prueba la prueba testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED] y [REDACTED].

Ahora bien, en relación a los testimonios de [REDACTED] y [REDACTED], desahogados en la audiencia de fecha seis de abril del año dos mil veintidós, como fue precisado en la resolución impugnada, las respuestas proporcionadas por los testigos resultan suficientes para acreditar la causa generadora de la posesión, como se advierte de las preguntas que les fueron formuladas en la aludida audiencia, mismas que se transcriben a continuación:

La primera testigo [REDACTED] expuso:

*“A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SRA. [REDACTED], EN CASO AFIRMATIVO, DESDE CUANDO Y PORQUE LA CONOCE. Calificada de legal.- Que si, si la conozco desde hace mas de [REDACTED], porque fuimos vecinas.- A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE LA SRA. [REDACTED], SEA POSEEDORA ORIGINARIA O TENGA EN PROPIEDAD ALGUNA CASA O INMUEBLE EN LA COLONIA O FRACCIONAMIENTO INFONAVIT [REDACTED], DE ESTA CIUDAD, EN SU CASO, SI PUEDE DESCRIBIR SU DOMICILIO O UBICACIÓN. Calificada de legal.- Que si, si, es poseedora originaria y vive en el [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] hoy [REDACTED] en [REDACTED] de la delegación [REDACTED] de esta ciudad. A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE DESDE CUANDO LA SRA. [REDACTED], ES POSEEDORA*



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

*ORIGINARIA, EN CONCEPTO DE PROPIETARIA Y ANIMO DE DUEÑA DEL INMUEBLE QUE YA PRECISO SU DOMICILIO O UBICACIÓN. Calificada de legal. - Que si, la señora [REDACTED] posee desde el día [REDACTED], desde esa fecha vive ahí a título de propietaria.*

*A LA CUARTA. - QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE COMO OBTUVO EN FORMA ORIGINARIA, EN CONCEPTO DE PROPIETARIA Y ANIMO DE DUEÑA LA SEÑORA [REDACTED] EL INMUEBLE QUE YA IDENTIFICO Y CUYO DOMICILIO O UBICACIÓN YA PRECISO. Calificada de legal. - Que si, entro a poseer dicho inmueble sin derecho alguno, sin contrato, lo tomó en forma originaria y lo poseyó en forma directa desde el [REDACTED] y desde esa fecha vive ahí.*

*A LA QUINTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SRA. [REDACTED] HA POSEIDO HASTA LA FECHA EL INMUEBLE QUE YA IDENTIFICO Y PRECISO SU DOMICILIO O UBICACIÓN, EN FORMA ORIGINARIA, PACIFICA, CONTINUA, DE MALA FE, EN CONCEPTO DE PROPIETARIO Y CON ANIMO DE DUEÑA, Y SI PUEDE DEFINIR EN QUE CONSISTEN TALES CIRCUNSTANCIAS O CUALIDADES DE SU POSESIÓN RESPECTO DE DICHO BIEN. Calificada de legal.- Que si, la forma originaria porque no lo adquirió de nadie, ella entró directamente sin ningún contrato ni se lo compró a nadie, lo tomó y lo hizo suyo; de forma pacífica porque la toma de posesión hasta la fecha no se ejerció violencia, no se arrebató al dueño original, siempre a título de propiedad con el anillo de dueña de forma originaria; pública porque la toma de posesión la hizo a plena luz del día no esconde su posesión y todos los vecinos la reconocen como la dueña; de mala fe porque entró a poseer desde origen a título de propietaria sin contar con un contrato como se encontraba abandonado, lo tomó y lo hizo suyo en forma directa.*

*A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Que lo anterior lo sé y me consta porque conozco a la señora [REDACTED], me tocó ser testigo ocular el día [REDACTED], cuando entró a poseer dicho inmueble ya que en ese tiempo yo vivía a un costado donde la señora tiene su departamento.- Enseguida, la apoderada lea de la codemandada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, manifiesta que es su deseo formular repreguntas al testigo presente lo que se acuerda de conformidad, concediéndole el uso de la voz a efecto de que formule las repreguntas respectivas, las cuales formula en los términos siguientes:*

*A LA PRIMERA PREGUNTA EN RELACIÓN CON LA SEGUNDA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO QUE ENTIENDE USTED POR POSESIÓN ORIGINARIA.- Calificada de legal contestó: como dije anteriormente porque lo tomó, no se lo pidió a nadie, simplemente entró de forma directa...”.*



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

Tocante al diverso testigo [REDACTED]

[REDACTED], contestó a las mismas preguntas:

*A LA PRIMERA. Que si, si la conozco desde [REDACTED], porque éramos vecinos. - A LA SEGUNDA. Que si, Si, es poseedora originaria y vive en el [REDACTED] del [REDACTED] del [REDACTED] que se ubica en [REDACTED] hoy [REDACTED] de la delegación [REDACTED] de esta ciudad.- A LA TERCERA.- Que si, es poseedora originaria desde el día [REDACTED], y desde esa fecha mantiene la posesión en concepto de propietaria.- A LA CUARTA.- Que si, si ella entró a poseer el [REDACTED], de manera originaria ya que el departamento estaba abandonado, vacío y vandalizado y aun sin contar con título o contrato de propiedad lo hizo suyo y a la fecha mantiene la posesión a título de dueña.- A LA QUINTA.- Que si, ha sido en esos conceptos y entiendo por originaria que la posesión si no que se lo apropió de manera directa; de forma pacífica porque para tomar posesión y a la fecha no ha ejercido violencia y no ha habido persona o autoridad que le haya reclamado; continua porque desde que tomó posesión ha sido de manera originaria y de manera; pública porque desde que tomó posesión a la fecha no se ha escondido de nadie y los vecinos han sido testigos; de mala fe porque entró a poseer sin contar con algún título o contrato de propiedad, simplemente lo invadió lo hizo suyo desde la fecha que señale anteriormente [REDACTED] [REDACTED]; en concepto de propietaria porque desde que entró en posesión se encargó de acondicionar el departamento y desde entonces paga los recibos de los servicios públicos predial y es reconocida como la única dueña de la propiedad por la comunidad y los vecinos.- A LA SEXTA.- **QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO:** Que lo anterior lo sé y me consta porque conocí a la señora [REDACTED] cuando llegó a poseer el departamento que estaba abandonado porque yo viví enfrente del departamento que actualmente tiene en su posesión desde [REDACTED] al [REDACTED]...”.*

De la transcripción anterior, se advierte que, además de haber declarado ambos testigos que conocen a la parte actora [REDACTED], que conocen el inmueble controvertido, que saben que la parte actora le ha realizado mejoras al inmueble así como que se conduce como propietario del mismo, además se desprende que existe certeza de la fecha exacta del ingreso de la parte



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

actora a la propiedad, y de ninguna manera se advierte que las preguntas formuladas lleven implícitas las respuestas que los testigos debieran proporcionar, como lo refiere el recurrente, ya que ambos testigos indican que entró a poseer el inmueble desde el día cinco [REDACTED], lo anterior a fin de computar el término exigido por la ley para la prescripción y si bien, como lo refiere la apelante al responder la pregunta marcada como segunda ambos testigos coinciden en señalar que la parte actora es poseedora originaria así como al precisar el domicilio del inmueble controvertido, sin embargo, lo anterior no resulta suficiente para acreditar que fueron aleccionados como lo argumenta el agraviado, ya que ambos testigos proporcionaron las circunstancias de modo, tiempo y lugar en la que la parte actora entró en posesión del inmueble que pretende prescribir, advirtiéndose de sus respuestas que tienen conocimiento de los hechos por los cuales deponen en virtud de haber sido vecinos del inmueble, incluso al dar razón de su dicho expresaron la primera de las mencionadas que fue testigo ocular al momento en que la actora de propia autoridad, entró a poseer el inmueble controvertido y el segundo testigo indica que sabe y le consta lo declarado debido a que conoció a la parte actora cuando llegó a poseer el departamento el cual se encontraba abandonado, por lo que de sus respuestas se advierte que les constan a ciencia cierta que la parte actora entró en posesión del inmueble debatido en la fecha que menciona, con el ánimo de apropiarse de dicho bien y que continua poseyendo con las características que la ley exige para declararlo propietario por prescripción en virtud de que alega que dicha posesión es de mala fe.



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

Por lo que se concluye, que dado que los actos o causa generadora de la actora sucedieron en virtud de la simple ocupación del inmueble y de las respuesta dada por los testigos en donde manifiestan que la causa generadora de la posesión de la actora sobre el inmueble debatido fue en virtud de que el inmueble se encontraba vacío y la parte actora entró a poseer con el ánimo de apropiarse de él, formando el convencimiento necesario para quienes esto resuelven sobre la verdad de los hechos objeto del proceso, como fue establecido en la resolución que se impugna, en específico respecto de la causa generadora de la posesión de la actora sobre el inmueble controvertido, por lo que su atestado se reitera que es EFICAZ para acreditar tal circunstancia; siendo que la testimonial de conformidad con el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado queda al prudente arbitrio del Juez, por lo que acertadamente se le concedió en la sentencia definitiva dictada en autos valor probatorio, ya que la actora probó que había poseído en los términos y calidades que la ley exige para la procedencia de la ofreciendo pruebas suficientes para acreditar la causa generadora de la posesión, el término para prescribir, y además de que durante dicho plazo se ejerció esa posesión de manera pública, pacífica y continua, en cumplimiento a lo establecido por los artículos 814, 815, 816, 817, 1138, 1139 y 1143 del Código Civil.

Por otro lado, resulta cierto, que la parte actora ofreció además como prueba las documentales: **1.** Carta de fecha [REDACTED], dirigida al Instituto del Fondo



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

Nacional de la vivienda para los Trabajadores por el Director de Recursos Humanos de [REDACTED]. **2.** Oficio dirigido a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana por el Jefe del Crédito de Infonavit.

En relación al argumento expuesto por la apelante en el sentido de que, de la documental citada en primer término se advierte que la parte actora era sobrina adoptiva de [REDACTED] y que incluso continuó haciendo pagos a las amortizaciones del contrato celebrado con la codemandada y el Infonavit, lo cual se evidenció con los recibos de pago, indicando que prueba que la parte actora no es poseedora originaria del bien controvertido y que su posesión no es apta para prescribirlo, sin embargo, como correctamente fue establecido en el fallo impugnado, la circunstancia de que la codemandada [REDACTED] haya estado en posesión del inmueble en virtud de haber celebrado el acto jurídico indicado con la diversa codemandada y apelante, y aún de ser cierto que la actora sea familiar de la mencionada codemandada, no resulta suficiente para determinar su posesión derivada respecto del inmueble, en todo caso, la parte demandada tenía la obligación de acreditar que en virtud de dicho lazo de parentesco la parte actora habitó el inmueble, circunstancia que no acreditó, pues debe señalarse que si bien la codemandada apelante ofreció la prueba confesional a cargo de la parte actora, desahogada en audiencia de fecha cinco de abril del dos mil veintidós, sin embargo al formularse la posición marcada como primera la absolvente no reconoció el parentesco que le atribuye el oferente con la diversa



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

codemandada, así como tampoco reconoció que en virtud de dicho parentesco entró en posesión del inmueble, como se lee de la siguiente transcripción de la interrogante que le fue formulada.

*“1. Que usted tiene una relación de parentesco con la codemandada de nombre [REDACTED]...”.*

*A LA PRIMERA. Contestó: No...*

*2. Que usted tiene la posesión derivada sobre el bien inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED] del Condominio [REDACTED], construido sobre el lote 1-4, [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED] de TIJUANA, Baja California.... A LA SEGUNDA. Contestó: No, reitero lo que dice mi demanda.”.*

Razón por la cual, esta Sala determina que la prueba confesional desahogada en autos a cargo de la parte actora no resulta suficiente para acreditar la excepción opuesta por la parte demandada, en virtud de lo anteriormente expuesto y analizado, consecuentemente resulta la improcedencia del agravio que se revisa.

Ahora bien, respecto del documento dirigido a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana por el jefe del Crédito de Infonavit, indicó la apelante que se acredita que es falso que el inmueble que indica poseer la parte demandada se encontrara vacío cuando comenzó su posesión, a lo que debe señalarse que la parte demandada al dar contestación a los hechos de su demanda omitió hacer mención de las particularidades relativas a la documental exhibida, y como consecuencia, el agravio que expone de ser analizado, la sentencia que se emitiera sería totalmente ilegal e incongruente, toda vez que acorde con los artículos **277 y 280** del Código de Procedimientos Civiles, solo los hechos están sujetos a prueba, por lo que la



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

enjuiciante debe probar los hechos constitutivos de su acción y la parte demandada sus excepciones, lo cual tuvo oportunidad de introducir a las cuestiones planteadas en el escrito de contestación de demanda, de ahí que resulte evidente que al no introducir en la contestación de demanda que dio origen al juicio natural los argumentos relativos a la documental referida, y realizarlo así únicamente al oponer el agravio en el medio de impugnación que hoy se resuelve, tales argumentos resultan inoperantes, al tratarse de aspectos novedosos, los cuales no pueden ser analizados por este Tribunal, porque de hacerlo se estaría introduciendo a la Litis argumentos no controvertidos en el juicio natural.

Sustenta lo anterior la Tesis de Jurisprudencia número VI.3o. J/47. Registro digital: 209211, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Octava Época, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 86, Febrero de 1995, página 41, misma que al rubro y texto establece:

***“CONCEPTOS DE VIOLACION. CUESTIONES QUE NO PUEDEN PLANTEARSE EN ELLOS, POR APARTARSE DE LA LITIS. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).*** *Un concepto de violación es inoperante si introduce un elemento ajeno a la litis planteada en la primera instancia del juicio natural, misma que en los términos de los artículos 229, fracciones V y XI y 248 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla se fija en los escritos de demanda y contestación y no en aquél en que se expresan los agravios; no estimarlo así implicaría contrariar la técnica del amparo, conforme a la cual si una cuestión no fue materia de debate ante la autoridad de primera instancia, no puede serlo de la litis constitucional, porque la sentencia que se dicta en el juicio de garantías sólo debe tomar en cuenta las cuestiones debatidas ante la potestad común.”.*



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

De igual forma, debe señalarse que la actividad probatoria, integrada por actos jurídicos procesales de las partes, tiene especial trascendencia en el desenvolvimiento de la relación procesal, pues es a través de dicha actividad que las partes contendientes van a aportar al juzgador los elementos tendientes a lograr su convicción sobre los hechos alegados por las mismas, sin embargo con las pruebas aportadas en juicio la parte demandada no acreditó la aseveración realizada en el sentido de que con el documental arriba mencionada se acreditaba que su contraparte entró en posesión del inmueble derivado de la relación familiar que indica la une con la codemandada, por lo que se reitera que el agravio expuesto deviene inoperante para destruir la acción ejercitada.

Resulta lógico entonces, establecer que la actividad probatoria es una carga procesal que las partes deberán cumplir en los momentos procesales oportunos, pero siempre en interés propio, pues a cada una de ellas es a quien interesa que el quien deba resolver, llegue a la convicción de que los hechos alegados a favor de sus intereses o en contra del opuesto, han quedado acreditados por medio de las pruebas rendidas para ese efecto *-siendo que en el caso en estudio la parte demandada no acreditó la improcedencia de la acción-*. En este sentido, es a través de la actividad probatoria que la ley faculta a las partes para que aporten los elementos de convicción para que sea estimada por la pretensión que hayan formulado al ejercer una acción o al oponer una excepción, siendo que la parte actora al haber ofrecido diversos medios de prueba logró acreditar su acción, sin



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

embargo el demandado no lo hizo con su excepción, ya que una vez analizados por la juez primigenio los elementos de convicción, concluyó que se acreditó la causa generadora de la posesión respecto del inmueble controvertido, como ha quedado determinado en líneas que anteceden, de ahí que los agravios expuestos en este aspecto por el inconforme en ese sentido resultan infundados.

De igual forma, tampoco le asiste la razón al precisar que la juez natural, fue omisa en valorar la prueba presuncional legal y humana, pues cabe señalar que conforme se desprende de los artículos 374, 375, 376, 377 y 378 del Código de Procedimientos Civiles, la prueba de presunciones es la consecuencia lógica y natural de hechos conocidos, probados al momento de hacer la deducción respectiva, de lo que se advierte que tales pruebas se basan en el desahogo de otras, por tanto, aún cuando no se ofrecieran como pruebas, no podría impedirse a la Juez que tome en cuenta las actuaciones existentes y que aplique el análisis inductivo y deductivo que resulte de las pruebas, para resolver la litis planteada, ya que en ello radica la esencia de la actividad jurisdiccional, obligación que la Juzgadora de origen sí dio debido cumplimiento, aplicando además, el análisis inductivo y deductivo al determinar que la parte demandada ante la insuficiencia de las pruebas ofrecidas para acreditar sus defensas daba como resultado la improcedencia de las excepciones opuestas, por lo que ciertamente baso su determinación deviene de igual forma inoperante el agravio formulado para modificar la resolución que se analiza.



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

Orienta lo anterior, la tesis de jurisprudencia I.4°.C.70C, sustentada por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XX, correspondiente al mes de diciembre de 2004, página 1406, cuyo rubro y texto son:

***“PRESUNCIONAL E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. SU OFRECIMIENTO NO SE RIGE POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 291 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. La prueba instrumental de actuaciones se constituye con las constancias que obran en el sumario; mientras que la de presunciones es la consecuencia lógica y natural de hechos conocidos, probados al momento de hacer la deducción respectiva, de lo que se advierte que tales pruebas se basan en el desahogo de otras, por consiguiente, no es factible que desde la demanda, la contestación o en la dilación probatoria, quien ofrece los medios de convicción señalados establezca con claridad el hecho o hechos que con ellos va a probar y las razones por las que estima que demostrará sus afirmaciones, pues ello sería tanto como obligarlo a que apoye tales probanzas en suposiciones. Así, tratándose del actor, éste tendría prácticamente que adivinar cuáles pruebas va a ofrecer su contrario, para con base en ellas precisar la instrumental y tendría que hacer lo mismo en cuanto al resultado de su desahogo, para con ello, sobre bases aún no dadas, señalar las presunciones legales y humanas que se actualicen. De ahí que resulte correcto afirmar que tales probanzas no tienen entidad propia, y debido a tan especial naturaleza, su ofrecimiento no tiene que hacerse con las exigencias del artículo 291 del código adjetivo, incluso, aun cuando no se ofrecieran como pruebas, no podría impedirse al Juez que tome en cuenta las actuaciones existentes y que aplique el análisis inductivo y deductivo que resulte de las pruebas, para resolver la litis planteada, pues en ello radica la esencia de la actividad jurisdiccional.”***

Precisado lo anterior, cabe destacar que, aún y cuando los agravios expuestos por el apelante devienen improcedentes para destruir la acción ejercitada, expone el apelante que resulta incongruente que la Juez Primigenia ordenara la cancelación total de la partida número [REDACTED] sección civil de fecha [REDACTED], ya que dicha partida pertenece a un régimen de Propiedad en Condominio, por lo que resulta improcedente ordenar



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

cancelar la totalidad de la partida, razón por la cual y toda vez que de la resolución apelada se desprende la existencia de una incongruencia al establecer en el considerando noveno y resolutivo tercero que se decreta la cancelación total de la partida bajo la cual está inscrito el inmueble litigioso, sin embargo, como lo refiere el agraviado, al tratarse dicho bien de una unidad en condominio, inscrita bajo Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio, lo correcto es que debió ordenarse la cancelación parcial de dicha partida, lo anterior con el fin de no transgredir garantía alguna y en concordancia con lo peticionado por la parte actora al entablar la demanda respecto de la unidad condominal descrita en líneas que anteceden, debiéndose en consecuencia modificar en ese sentido el considerando y resolutivo antes precisado.

Bajo este escenario, deberá modificarse la resolución apelada, sin que sea el caso condenar en costas en Segunda Instancia, por no actualizarse el supuesto previsto en la fracción VII, del numeral 141 del Código de Procedimientos Civiles.

De acuerdo a lo expuesto y fundado, se

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** Se **modifica** en grado de apelación, la



Tribunal Superior de Justicia del Estado

sentencia definitiva del diecinueve de octubre de dos mil veintidós, dictada por la Juez Sexto de lo Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, en el expediente número [REDACTED], relativo al juicio ordinario civil, seguido por [REDACTED], en contra de Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y [REDACTED], para quedar en los siguientes términos:

PRIMERO. Es procedente la vía ordinaria civil seguida en éste juicio, en el que la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción, el codemandado moral no acreditó las excepciones y defensas que opuso y la reo física no compareció al proceso.

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED] se convirtió en propietaria, por haberse consumado en su favor la prescripción positiva a partir del [REDACTED], del inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], condominio [REDACTED], construido sobre el [REDACTED], de la [REDACTED], del fraccionamiento [REDACTED] de esta ciudad, con indiviso de [REDACTED]%, superficie de construcción [REDACTED], de estacionamiento [REDACTED], área privativa [REDACTED], clave catastral [REDACTED] y las medidas y colindancias que a continuación se precisan:

COLINDANCIAS EN DEPARTAMENTO	
Al Sur:	En [REDACTED] metros con núcleo de escaleras
Al Este:	En [REDACTED] metros con núcleo de escaleras
Al Sur:	En [REDACTED]
Al Oeste:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Norte:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Oeste:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Norte:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Este:	En [REDACTED] metros con vacío al patio y [REDACTED]
Al Norte:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Este:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Sur:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Este:	En [REDACTED] metros con vacío al patio
Al Nivel Superior:	En [REDACTED] con [REDACTED]
Al Nivel Inferior:	En [REDACTED] con [REDACTED]



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

COLINDANCIAS EN ESTACIONAMIENTO	
Al Oeste:	En **** *etros con andador
Al Norte:	En ■ metros con ■
Al Este:	En **** *etros con circulación
Al Sur:	En ■ metros con ■

**TERCERO.** Se decreta la cancelación **PARCIAL** de la partida ■ sección civil, de fecha ■, folio real ■, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de INFONAVIT.

**CUARTO.** Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, remítase copia certificada de ésta y del auto que así la declare, al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad para que la cumpla en sus términos, inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de título de propiedad a la parte actora.

**QUINTO.** Con fundamento en el artículo 75 BIS B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio, para efectos de hacerle saber que ■, en el presente juicio adquirió la propiedad de la unidad condominal identificada en el resolutivo segundo del presente fallo.

**SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

A S Í, definitivamente juzgando lo resolvió y firma la Juez Sexto de lo Civil, licenciada María del Socorro Peralta Robles, ante la Secretaria de Acuerdos, licenciada Laura Oziris Zuazo González, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12 y 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

**SEGUNDO.** No se hace especial condena en costas en segunda instancia, con motivo del presente recurso.



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

**TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;** y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

Así, por unanimidad de votos y en sesión pública lo resolvieron los Magistrados Propietarios integrantes de la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, **Licenciados Salvador Juan Ortiz Morales, Cynthia Monique Estrada Burciaga y Columba Imelda Amador Guillén**, siendo ponente el primero de los nombrados, los que firman ante la Secretaria General de Acuerdos Adjunta, **Licenciada Janelly Quintero Lozano**, que autoriza y da fe.

*TC. 137/2023 SENT. DEFINITIVA SJOM/EELB/DAGA*

**LIC. SALVADOR JUAN ORTIZ MORALES  
BURCIAGA**

Magistrado ponente

**LIC. CYNTHIA MONIQUE ESTRADA**

Magistrada



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

**LIC. COLUMBA IMELDA AMADOR GUILLEN**  
Magistrada

Adjunta

**LIC. JANELLY QUINTERO LOZANO**  
Secretaría General de Acuerdos