

JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL.- En la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los treinta días del mes de octubre del año dos mil [REDACTED].

V I S T O S para dictar **sentencia definitiva** dentro de los autos del juicio **ordinario civil** promovido por **La** Sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] como parte actora en el principal y demandada en la reconvencción en contra del [REDACTED] ([REDACTED]), como propietario registral, [REDACTED] ([REDACTED]) tramitados ante este Juzgado bajo el expediente número **99/2022**; y,

R E S U L T A N D O:

1. Mediante escrito presentado con fecha tres de febrero de dos mil veintidós, compareció la Sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] demandando en la vía ordinaria civil a Sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED], por las prestaciones que se describen en su escrito inicial. Se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas; ordenándose emplazar a la parte demandada para que dentro del término de nueve días produjera su contestación con el apercibimiento legal.
2. Efectuado el emplazamiento en los términos de ley, por escrito presentado el día quince de marzo del dos mil veintidós, compareció el [REDACTED] ([REDACTED]),

ahora Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, dando contestación a la demanda, asimismo, solicitó que se llamara a juicio a [REDACTED], sobre quien declinó la legitimación pasiva, por haber vendido el inmueble al mismo.

3. Al respecto, por auto del día veintidós de marzo del año dos mil veintidós, se calificó la legitimación de [REDACTED] [REDACTED], y se ordenó llamar a juicio, quien por escrito presentado el día veintinueve de junio del año dos mil veintidós compareció dando contestación a la demandada y reconvino, ordenándose el emplazamiento de Sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED], quien contestó dentro del término de ley; por lo que después de desahogarse las pruebas ofrecidas y admitidas en autos, se pasó a la etapa de alegatos correspondiente. Finalmente, el día once de octubre de dos mil [REDACTED] se citó a las partes para oír sentencia definitiva que resolverá ambos procedimientos, la que ha llegado el momento de pronunciar, y

CONSIDERANDO:

I.- Que atento a lo dispuesto por los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles: *"Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y 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". "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones*

en su caso".

II.- Analizadas que fueron las constancias procesales que integran el presente juicio, se advierte que dentro del expediente Sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] demanda la prescripción positiva.

En tales circunstancias, se procede a examinar la acción principal de prescripción positiva, se advierte que Sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED], demanda por su propio derecho la **acción de prescripción positiva** en relación al inmueble identificado como:

"[REDACTED] de la [REDACTED] de la [REDACTED] de esta ciudad con una superficie de [REDACTED], con las medidas y colindancias siguiente:

Al Norte: [REDACTED] con [REDACTED]
Al Sur: [REDACTED] con [REDACTED]
Al Este: [REDACTED] con [REDACTED]
Al Oeste: [REDACTED] con [REDACTED]"

Así las cosas, debemos precisar lo preceptuado por los artículos 781, 817, 1122, 1138, 1139 fracción I, 1143, 1144 del Código Civil que a continuación se transcriben:

"Artículo 781.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 784. Posee un derecho el que goza de él."

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

"Artículo 1122.- La prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley."

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

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;
III.- Continua;
IV.- Pública.”

“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.”

“Artículo 1143.- El que hubiere poseído inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlas por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ese bien en el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende la propiedad.”

“Artículo 1144.- La sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.”

En ese orden de ideas, el actor debe demostrar en autos que el demandado del [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad del inmueble que pretende usucapir, y que goza una posesión sobre el predio apta para prescribir, esto es en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y de buena fe.

III. El **primero de los requisitos** se encuentra acreditado con el certificado expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio, en que se hace constar que la bien inmueble materia del juicio se encuentra registrado ante dicha dependencia a nombre del [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), persona que resulta ser aquella contra se instauró el juicio de prescripción, circunstancia que se demuestra con la prueba consultable a foja 29 de autos.

Documental pública que, en atención a los artículos 322 fracciones II y V, 323 y 404 del Código de Procedimientos Civiles, hace prueba plena respecto a su contenido, por tratarse de una certificación de datos y registros que existen en un

protocolo o archivo público, realizada por una autoridad que conoce de los hechos que hace constar por razón de su función, y que además no se encuentran contradichos por alguna otra prueba fehaciente que obre en autos.

IV. Precisado lo anterior, tenemos que la parte actora debe acreditar la **causa generadora de su posesión**, elemento esencial que debe demostrarse para la procedencia de la prescripción positiva, dado que el concepto de dueño, no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera dueño, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión.

Además, sólo a través de la causa generadora de la posesión acreditada el Juzgador está en condiciones de determinar, si la posesión es originaria o derivada y tener por demostrada la buena o mala fe, así como la fecha en que se entró a poseer, para poder así conocer con certeza legal el momento en que debe empezarse a computar el término para efectos de saber si se consumó o no la prescripción pues de conformidad con lo previsto en la parte final del artículo 797 del Código Civil, **"entiéndase por título la causa generadora de la posesión"**, y el artículo 817 de dicho código señala: **"sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción"**.

En esa tesitura, tenemos que la parte actora Sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED] y/o [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED], manifiesta esencialmente, que desde el año de mil novecientos cincuenta y cinco, la C. [REDACTED] y/o [REDACTED], ocupó el predio materia de este

juicio y fue hasta el día once de noviembre del año mil novecientos setenta y seis, que se inicio el proceso de regularización de dicha colonia y es entonces que celebró con el [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), contrato de compraventa el primero en mención como comprador, y el segundo como vendedor, sobre el inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] de la [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad; agrega que el precio pactado para dicho acto fue la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]).

Para acreditar sus afirmaciones exhibió el original de un Título de Propiedad [REDACTED], de fecha [REDACTED] [REDACTED], expedido por [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) el cual señala que la C. [REDACTED], adquiere el inmueble que se identifica como:

“ [REDACTED] de la [REDACTED] de la [REDACTED] de esta ciudad con una superficie de [REDACTED] con las medidas y colindancias siguiente:

Al Norte: [REDACTED] con [REDACTED]
Al Sur: [REDACTED] con [REDACTED]
Al Este: [REDACTED] con [REDACTED]
Al Oeste: [REDACTED]...”

Documental privada que fue objetada por la parte contraria, y como señala la codemandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), que señala lo siguiente en el documento base de la acción que exhibe la parte actora se refiere a un predio diverso, ya que las medidas y colindancias que refieren son diversas al predio que se describe en el certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, esto es:

El predio materia de este juicio es el [REDACTED] de la [REDACTED] de la [REDACTED] de esta Ciudad.

Medidas y Colindancias:

Titulo expedido por [REDACTED]	Certificado de inscripción expedido por el Registro Publico de la Propiedad
NORTE: [REDACTED] con [REDACTED]	NORTE: [REDACTED] con [REDACTED]
SUR: [REDACTED] con [REDACTED]	SUR: [REDACTED] con [REDACTED]
ESTE: [REDACTED] con [REDACTED]	ESTE: [REDACTED] con [REDACTED]
OESTE: [REDACTED]	OESTE: [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED]
Superficie de [REDACTED]	Superficie de [REDACTED]

Efectivamente, como lo hace ver el contrario procesal, no existe concordancia ni en la superficie, ni en las colindas y medidas que lo delimitan, así como su superficie, por lo tanto, no existe evidencia de que se trate del mismo bien inmueble materia de la presente usucapión.

Aunado a que el promovente no ofrece, medio probatorio con el cual se pueda corroborar que dichos datos de identificación pudieran corresponder al mismo bien inmueble, como lo es las memorias descriptivas que pudieran obrar en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, en donde se asientan las modificaciones, regularizaciones y/o retificaciones de los predios, o en su defecto resultado de un procedimiento de ratificación ante la oficina catastral.

Consecuentemente, con las constancias que obran en autos y de los medios de convicción ofertados por la activa procesal, no es dable identificar plenamente el bien inmueble

que se pretende prescribir por la parte actora, sirven de sustento de los argumentos anteriores, la siguiente tesis aislada:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN). AUN CUANDO EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA NO EXIJA DEMOSTRAR LA IDENTIDAD DEL INMUEBLE OBJETO DEL JUICIO CUANDO SE DEMANDA UNA PORCIÓN ENCLAVADA EN UN PREDIO MAYOR, DEBE ACREDITARSE PARA PROBAR LA ACCIÓN RELATIVA.

Hechos: Una persona física demandó la acción de prescripción positiva (usucapión), respecto de una porción de un bien inmueble inscrito a nombre del demandado sin que al contestar la demanda se haya reconvenido la reivindicación; en la sentencia de segunda instancia se consideró que en el caso no se había acreditado con exactitud la identidad de la porción que se reclamaba y, en consecuencia, se declaró improcedente la acción. En los conceptos de violación –atendiendo en ellos la causa de pedir– medularmente se sostiene que la identidad del inmueble no es un elemento de la acción de usucapión intentada, por lo cual no debe demostrarse.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que aun cuando el Código Civil para el Estado de Baja California no exija como requisito de la usucapión demostrar la identidad del bien objeto del juicio, cuando se demanda una porción enclavada en un predio mayor, lo cierto es que quien pretende prescribirlo –a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio–, para probar su acción, debe acreditar su identidad.

Justificación: Lo anterior, porque de la interpretación armónica de los artículos [817](#), [1138](#), [1139](#) y [1143 del Código Civil para el Estado de Baja California](#), se colige que si bien acreditar la identidad del inmueble no forma parte de los requisitos expresamente requeridos en los preceptos invocados, lo cierto es que ese dato, cuando se reclama una porción de un bien mayor, proporciona certidumbre respecto de que el bien que se pretende usucapir, efectivamente es propiedad de la parte demandada, atento a que la autoridad judicial debe contar con elementos de convicción idóneos, no solamente para fijar la calidad de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública), sino que también, aunque la ley no lo exija, se requiere cumplir con otros requisitos necesarios para la procedencia de dicha acción como lo estableció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), en cuanto a la causa generadora de la posesión y la fecha cierta de ésta. Es por ello que se considera que quien pretende prescribir un bien, a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio, para probar su acción deba igualmente acreditar su identidad.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 43/2021. Ángel de Guadalupe Guillén Bautista. 27 de mayo de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Manuel Villar Castillo. Secretario: Felipe Yaorfe Rangel Conde.

Nota: La tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), de título y subtítulo: "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)." citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 5 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, página 200, con número de registro digital: 2008083.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SI EXISTEN DIFERENCIAS EN LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BIEN A USUCAPIR, EL ACTOR DEBE PROBAR SU COINCIDENCIA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

Hechos: Una persona demandó la prescripción positiva de un inmueble cuyos datos de ubicación señalados en la demanda eran distintos a los que aparecían en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que si bien en la acción de prescripción positiva la identidad o coincidencia del inmueble no es un elemento para que prospere, sí debe probarse por el actor cuando existan discrepancias relevantes en los datos de identificación de aquél con los que aparecen en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Justificación: Conforme a los artículos [826](#), [1136](#), [1151](#) y [1156 del Código Civil para el Distrito Federal](#), aplicable para la Ciudad de México y la tesis aislada de rubro: "[PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REQUISITOS PARA LA.](#)", de la otrora Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los elementos de la acción de prescripción positiva ordinariamente son: (i) acreditar la posesión del bien por el tiempo que señale la ley; y, (ii) que dicha posesión sea en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Además, la acción debe enderezarse contra quien aparezca como propietario del bien en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; sin embargo, en los casos donde hay diferencias importantes entre los datos del inmueble a prescribir y la información o identificación del bien contenida en aquella institución –como podría ser el nombre de la calle, colonia, número oficial u otros–, por seguridad jurídica, que es un principio que anima la función registral, es razonable exigir, excepcionalmente, la demostración de la identidad o coincidencia de ese bien, pues una eventual sentencia favorable se inscribirá en esa institución y será oponible a terceros.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 250/2021. 12 de noviembre de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Israel Flores Rodríguez. Secretario: Héctor Gustavo Pineda Salas.

Nota: La tesis aislada, de rubro: "PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REQUISITOS PARA LA." citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo CXVI, abril a junio de 1953, página 524, con número de registro digital: 385456.

En otro orden de ideas, del igual manera resulta improcedente la acción principal de prescripción intentada ya que la parte actora **no ofreció la prueba testimonial** misma que, conforme a su naturaleza, goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, aunque el actor tiene la posibilidad de ofrecer todos aquellos medios de prueba reconocidos por la ley que puedan generar en el juzgador la convencimiento pleno de la posesión con las características exigidas; lo que no sucedió en la especie.

Por lo tanto, tenemos que dentro del presente juicio, la parte actora no cumplió con su carga procesal en tiempo y forma para acreditar la causa generadora de su posesión, puesto que, como ya quedó precisado en los párrafos que preceden, no se desahogó ningún medio probatorio tendiente a demostrar el hecho o acto jurídico a través del cual entró a poseer a título de dueño el bien inmueble que pretende prescribir y, por ende, no se cumple con los extremos que para que opere a su favor la prescripción positiva impone el artículo 817 del Código Civil, el cual establece: ***“Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”***.

En consecuencia, al no haber acreditado la causa generadora de la posesión, para quien resuelve resulta improcedente la acción de prescripción ejercitada por la parte

actora, [REDACTED].

En este orden de ideas, no existiendo dentro del presente juicio medios de convicción mediante los cuales el promovente haya demostrado la causa generadora de la posesión que hizo valer, consecuentemente no acreditó que a partir del día [REDACTED], hubiere tenido la calidad de poseedor en carácter de propietario respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] de la [REDACTED] de esta Ciudad con superficie de [REDACTED], que exige el artículo 1138 del Código Civil en su fracción primera; resultando por esto irrelevante entrar a analizar el **animus domini** respecto al inmueble materia del juicio, así como al resto de los elementos de la usucapión, siendo oportuno declarar la improcedencia de la acción de prescripción.

Sirven de sustento al razonamiento anterior, la Jurisprudencia por Reiteración de Criterio y Tesis Aislada que se transcriben a continuación:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir

un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

II.3o.C. J/2

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

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

Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIV, Diciembre de 2001. Pág. 1581.

Tesis de Jurisprudencia.

PRESCRIPCION POSITIVA. ES NECESARIO REVELAR Y ACREDITAR EL ORIGEN DE LA POSESION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).

La posesión en concepto de dueño admite doctrinalmente tres formas de poseer: a) Poseer con justo título objetivamente válido, b) Poseer con justo título subjetivamente válido y, c) Poseer sin título, pero con animus domini; y en la especie, la frase que emplea el código sustantivo local poseer en concepto de propietario, abarca el título subjetivamente válido, que se funda en el título o causa que se cree suficiente para adquirir el dominio por prescripción, de donde se infiere que es necesario revelar y acreditar el origen de la posesión, para poder determinar si es en calidad de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe, y así precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción y, en el caso concreto, tales circunstancias no se acreditaron, pues la frase "me la dio", no es suficiente para acreditar la causa generadora de su posesión en concepto de propietario, siendo irrelevante que los testigos hayan sido contestes y uniformes en manifestar que el actor siempre se ha conducido respecto del inmueble como dueño y señor, toda vez que los mismos no pueden subsanar las omisiones del actor, en cuanto al origen de su posesión.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 381/87. Urbano Bahena Sales. 3 de mayo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Miguel Angel

Morales Hernández. Secretario: Héctor Gómez Hernández.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VIII, Octubre de 1991. Pág. 236. Tesis Aislada.

V.- No pasa desapercibido que la parte demandada, compareció dando contestación la demanda instaurada en su contra, sin embargo, ante la improcedencia de la acción intentada, el estudio de las objeciones, defensas y excepciones resulta innecesario pues no variarían el fondo de lo aquí resuelto.

VI.- A continuación, se procede al estudio de los elementos constitutivos de la **acción PLENARIA DE POSESION** ejercitada vía reconvencción promovida por [REDACTED] **parte demandada en el principal** en contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED] y/o [REDACTED].

En el presente caso, analizadas que fueron las constancias procesales se advierte que la parte actora reconvenccional [REDACTED] [REDACTED], promueve la acción plenaria de posesión en contra de [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y/o [REDACTED] [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como, lote [REDACTED] ([REDACTED]) de la [REDACTED] ([REDACTED]), de la [REDACTED], de esta Ciudad, con una superficie de [REDACTED], y con las medidas y colindancias siguientes:

AL NORTE en [REDACTED] con [REDACTED]
AL SUR en [REDACTED] con [REDACTED]
AL ESTE en [REDACTED] con [REDACTED]

AL OESTE en [REDACTED] [REDACTED].

Conforme a lo anterior, resulta pertinente precisar que la acción plenaria de posesión o publiciana, compete al adquirente de buena fe que no está en posesión de la cosa sobre la que tiene derecho a poseer con justo título aunque no lo acredite como propietario; se da contra quien posee con menor derecho y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y accesiones, de conformidad al artículo 9º del Código de Procedimientos Civiles, que establece:

Artículo 9º.- Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción para que, aun cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y accesiones, en los términos del artículo 4o., el poseedor de mala fe; o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas, o el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño.

Del precepto legal transcrito, se deduce que para la procedencia de la acción, quien promueve acción plenaria de posesión debe acreditar lo siguiente:

- a) Tener justo título para poseer.
- b) Que ese título se haya adquirido de buena fe.
- c) Que el demandado posee el bien a que se refiere el título.
- d) Que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado.

Elementos de la acción que encuentran sustento en la Tesis Aislada que se transcribe a continuación:

ACCION PLENARIA DE POSESION.

La acción plenaria de posesión o publiciana, compete al adquirente de buena fe que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título aunque no lo acredite como propietario; se da contra quien posee con menor derecho y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos

y accesiones. Consecuentemente el actor deberá probar los siguientes **elementos: 1. Que tiene justo título para poseer; 2. Que es de buena fe. 3. Que el demandado posee el bien a que se refiere el título. 4. Que es mejor el derecho del actor para poseer que el que alega el demandado.** Para este efecto, el juzgador debe examinar cuál de los títulos exhibidos por las partes es mejor para acreditar el derecho a la posesión civil.

9

Sexta Epoca:

Amparo directo 1155/57. Ferrocarril Occidental de México, S. A. 9 de octubre de 1957. Cinco votos.

Amparo directo 67/59. José Amaro Urroz y coag. 7 de marzo de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 2775/58. Norberto Guerra Anaya. 9 de febrero de 1961. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 7205/58. Lucio Guerra García. 28 de junio de 1963. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 5025/61. Cruz Salazar Sánchez. 25 de julio de 1963. Unanimidad de cuatro votos.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice de 1995, Sexta Epoca. Tomo IV, Parte SCJN. Pág. 7. **Tesis de Jurisprudencia.**

VII.- Por lo que se procede a analizar el **primer y segundo elementos de la acción**, consistentes en demostrar que la parte actora reconvenicional [REDACTED], tiene **justo título adquirido de buena fe para poseer el inmueble** de que se trata, que en el presente caso, manifiesta la parte actora reconvenicional que el día diecisiete de agosto del año dos mil diez, adquirió el bien inmueble materia del presente juicio, mediante contrato de compraventa celebrado con el [REDACTED]

[REDACTED], como vendedora y como parte compradora [REDACTED]

Para acreditar sus afirmaciones, exhibió con su demanda reconvenicional convenio de regularización relativo al contrato de compraventa celebrado entre el [REDACTED], como vendedora y como parte compradora [REDACTED], de

fecha diecisiete de agosto del año dos mil diez, respecto del bien inmueble identificado como:

Lote [REDACTED] ([REDACTED]) de la [REDACTED] ([REDACTED]), de la [REDACTED], de esta Ciudad, con una superficie de [REDACTED], y con las medidas y colindancias siguientes:

AL NORTE en [REDACTED] con [REDACTED]
AL SUR en [REDACTED] con [REDACTED]
AL ESTE en [REDACTED] con [REDACTED]
AL OESTE en [REDACTED].

Documental que fue objetada por la contraria, en cuanto a su autenticidad, veracidad, eficacia y alcance jurídico; manifestando que dicho documento no puede ser considerado de fecha cierta y que como se trata de un documento privado solo surte efectos entre quienes lo otorguen, no se deja de observar por esta Autoridad, que la parte demandada no exhibe medio de convicción alguno para desvirtuar la documental que objeta, por tanto sus alegatos se vuelven inoperantes.

Entonces con la documental que se analiza y valora, queda plenamente demostrado en autos, que la parte actora tiene justo título adquirido de buena fe para poseer el inmueble materia del presente juicio.

VIII.- En relación al **tercer elemento de la acción**, consistente en **que la demandada se encuentra en posesión del bien a que se refiere el título**, al respecto hay que precisar que el propio actor reconvenicional señala en su hecho marcado con el número 4 (cuatro) lo siguiente:

“... Por tanto, sostengo que desde el día que regularicé el inmueble de mi propiedad a través del convenio de regularización de fecha 17 de agosto de 2010, que invoque como mi justo título, me he encargado de cuidar y mantener

limpio el terreno, aun cuando no lo tengo completamente cercado; y que ejerzo sobre él una posesión jurídica, en concepto de propietario, y de buena fe, porque mi posesión emana de un contrato traslativo de dominio celebrado con el propietario registral...”

Además agrega en su hecho marcado 5 (cinco) señala lo siguiente:

“... Sin embargo me acabo de enterar, cuando fui emplazado en este juicio en la acción principal de prescripción positiva intentada por la [REDACTED] [REDACTED], que esta sucesión viene afirmando que posee materialmente el lote [REDACTED] de la [REDACTED] de la [REDACTED], que es concepto de mi acción, y también dice que es poseedora en concepto de propietaria, con todas las cualidades que producen la usucapión, lo que el suscrito he negado categóricamente al contestar cada uno de los hechos de la demanda principal...”

De igual forma de manera expresa la parte actora reconvenicional señala lo siguiente al contestar el hecho tres de la demanda principal en la parte final a fojas 144 de autos, que dice lo siguiente: “... Lo único que me puedo decir es que en el supuesto no concedido de que la señora [REDACTED] haya poseído algún día el inmueble litigioso, eso tuvo que ser desde hace décadas, tantas que el predio ha estado solo, baldío, sin cerco, sucio, lo que fue **hasta que el suscrito obtuve la posesión jurídica** del señor [REDACTED], quien me transmitió el terreno el 27 de noviembre de 2009, mismo que después regularice ante [REDACTED] el 17 de agosto de 2010, quien me hizo entrega formal de la posesión física el día 10 de septiembre de 2010, y desde entonces, limpio el terreno cada vez que puedo, a raíz de esa fecha, desde que empecé a ostento y sigo ostentando la posesión jurídica del terreno, con base en mi justo título y de buena fe...”.

Confesión expresa y espontánea que por haberse hecho en el escrito de demanda, hace prueba plena, sin necesidad de ratificación, misma que en atención al principio de

divisibilidad, solo produce efecto en lo que le perjudica, de conformidad a los artículos 400, 401 y 402 del Código de Procedimientos Civiles.

De lo anterior, se desprende que el C. [REDACTED], argumenta que detenta la posesión jurídica, así como niega que la parte demandada reconvenicional detente la posesión del bien inmueble, por lo tanto, sus declaraciones son contrarias, en consecuencia, no acredita que la [REDACTED] [REDACTED], se encuentre en posesión del bien materia de la acción plenaria que ejerce.

Además, es importante revisar lo siguiente como se dijo en líneas anteriores la parte demandada reconvenicional y actora en el principal la [REDACTED] [REDACTED], no acreditó que el bien inmueble del cual pretende usucapir se trate del mismo bien que la parte actora reconvenicional y demandada en el principal [REDACTED], menciona en su reconvenición. (Considerando IV).

En consecuencia, al no haber acreditado el tercero de los elementos de la acción plenaria de posesión, como lo es, no acredita que la parte demandada reconvenicional se encuentra en posesión del bien materia del juicio, para quien resuelve resulta improcedente la acción ejercitada por la parte actora reconvenicional y demandada principal [REDACTED].

IX.- No pasa desapercibido que la parte demandada, compareció dando contestación la demanda instaurada en su contra, sin embargo, ante la improcedencia de la acción intentada, el estudio de las objeciones, defensas y excepciones resulta innecesario pues no variarían el fondo de lo aquí resuelto.

COSTAS.- Tomando en consideración que tanto la acción de prescripción como la acción plenaria de posesión son de naturaleza declarativa, pues su primer objetivo es el que esta autoridad reconozca la titularidad de la cosa que se reclama, se determina no hacer especial condena por este concepto, al no demostrarse la temeridad o mala fe por parte de los contendientes, elementos exigidos por la fracción II del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3, 4, 29, 33, 39, 80, 81, 83, 84, 270, 277, 280, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, 781, 783, 785, 798, 811, 1122, 1123, 1124, 1125, 1138, 1139, 1140, 1144, 2371 y 2385 del Código Civil es de resolverse y se,

RESUELVE

PRIMERO.- La parte actora en el juicio principal, [REDACTED], no acreditó los elementos de su acción de prescripción positiva ejercitada en contra de [REDACTED] ([REDACTED]), como propietario registral, [REDACTED] ([REDACTED]) y [REDACTED], en consecuencia;

SEGUNDO.- Se absuelve a la parte demandada, de las prestaciones reclamadas por la parte actora dentro del juicio ordinario civil acción prescripción positiva.

TERCERO.- Se declara que la parte actora en el juicio reconvencional, [REDACTED], no acreditó los elementos

de su acción de plenaria de posesión ejercitada en contra de [REDACTED], en consecuencia;

CUARTO.- Se absuelve a la parte demandada reconvenzional [REDACTED], de las prestaciones reclamadas por la parte actora reconvenzional dentro en el juicio de plenaria de posesión.

QUINTO.- No se hace especial condena en costas.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE. Así lo acordó y firma electrónicamente EL C. JUEZ QUINTO DE LO CIVIL, LIC. JOSE CARLOS ZARATE ESPINOZA, ante su Secretario de Acuerdos LIC. ELIZABETH SANCHEZ LOZA, 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.

SENTENCIA DEFINITIVA

Exp. No.- 99/2022-I

JCZE/EsI**

surtir/ACTUARIO

Esta resolución judicial se listó en el Boletín Judicial número 14,893 de fecha 19 de Noviembre del 2024, para que surta efectos de notificación a las partes. CONSTE.- A las doce horas de la fecha 20 de Noviembre del 2024, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial número 14,893 de fecha 19 de Noviembre del 2024. CONSTE.-