

**JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.- - - - -**

- - - Mexicali Baja California, veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro.- - - - - **V**

**I S T O** para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número [REDACTED], relativo al **Juicio ORDINARIO CIVIL, PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]

**R E S U L T A N D O:**

Por escrito de fecha trece de febrero de dos mil veintitrés, compareció ante este Juzgado [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil, Prescripción Positiva, de [REDACTED] las siguientes prestaciones: - - - - -

"A).- Se declare judicialmente, la procedencia de la PRESCRIPCIÓN POSITIVA a mi favor y a cargo de los demandados antes mencionados, que he adquirido la propiedad del inmueble identificado como LOTE 41, DE LA MANZANA 9 DEL FRACCIONAMIENTO VISTA DEL VALLE, de esta Ciudad y Estado, CON SUPERFICIE DE 120.022 METROS CUADRADOS, plenamente identificado con las documentales exhibidas y donde se observan las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE: 7.500 M. CON DREN
- AL SUR: 7.500 M. CON AV. AMOZOC ESTE
- AL ESTE: 16.003 M. CON LOTE 40

El cual se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio BAJO PARTIDA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA CON NÚMERO DE INSCRIPCIÓN 5342037, DE LA

SECCIÓN CIVIL, DE FECHA 20 DE AGOSTO DEL 2005, CON FOLIO REAL 220177, según se observa.

Así mismo, el inmueble de referencia cuenta con una la partida NUMERO DE INSCRIPCIÓN 5342038, referente al CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO, DE LA SECCIÓN CIVIL, DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 2005, y donde el acreedor es el [REDACTED], y donde el acreditado es el demandado principal".

"B).- En consecuencia, la cancelación de la BAJA PARTIDA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA CON NÚMERO DE INSCRIPCIÓN 5342037, DE LA SECCIÓN CIVIL, DE FECHA 20 DE AGOSTO DEL 2005, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad y Estado, en lo que corresponda a este inmueble, ordenándose la inscripción de la sentencia que resulte, sirviendo como título de propiedad a la demandante".

"C).- Así mismo, se declara la extinción y cancelación de la partida NUMERO DE INSCRIPCIÓN 5342038, referente al CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO, DE LA SECCION CIVIL, DE FECHA 20 DE AGOSTO DE DEO 2005, y donde el acreedor es el [REDACTED], en virtud de la procedencia de la acción de prescripción positiva que se plantea, en vista de que el presente gravamen se origina y/o surge por la compraventa, siendo una cuestión accesoria (contrato de apertura de crédito), así mismo hipoteca como derecho real en segundo grado, en aplicación estricta del principio general del derecho, "Lo accesorio sigue la suerte de lo principal", otorgando relevancia jurídica al derecho de propiedad que se genera por el transcurso del tiempo".

Su demanda la fundó en los puntos de hechos que expone en su escrito inicial y en los preceptos que estimó aplicables, exhibiendo junto con ellas los documentos base de su acción, y copias para correrle traslado a las partes demandadas. - - - - -

Por auto de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, se dio curso a la demanda en la vía propuesta. Se ordenó el emplazamiento del codemandado [REDACTED], así como la expedición de oficios de localización para [REDACTED]

██████████, de donde se desprendió domicilio para realizar emplazamiento; diligencias que se practicaron en todos sus términos los días ocho de mayo de dos mil veintitrés en lo correspondiente a ██████████ por conducto de ██████████, nueve de junio de dos mil veintitrés en lo atinente a ██████████ por conducto de ██████████, según constancias actuariales visibles a fojas 57 y 69 de autos.-----

En virtud del desconocimiento de domicilio para emplazar al codemandado HIPOTECARIA SU CASITA se ordenó la expedición de oficios de localización. Una vez agotadas todas las instancias y en razón a no encontrarse domicilio en donde realizar el emplazamiento, se ordenó esa diligencia mediante la publicación de edictos en el Boletín Judicial del Estado y en un periódico de mayor circulación en la localidad.-----

A petición de la parte actora, y toda vez que los codemandados no comparecieron a dar contestación a la demanda entablada en su contra, por auto de fecha veinticuatro de julio de dos mil veinticuatro, se les acusó la rebeldía en que incurrieron, declarándoseles presuntivamente confesos de los hechos que como propios se les atribuyeron en la demanda, decretándose además, que las subsecuentes actuaciones, aun las de carácter personal, que recayeran en juicio, se les comunicaran mediante boletín judicial, salvo que otra cosa se disponga, atento a lo dispuesto por los artículos 112 y 623 del Código Procesal Civil.-----

Integrada la litis, se abrió el juicio a ofrecimiento de pruebas y, posteriormente se citó a las partes para oír sentencia definitiva.-----

Puesto que a la fecha ha precluido el término para impugnar esa citación, se procede a resolver el juicio en definitiva: - - - -

**CONSIDERANDO**

**I.-** En la sentencia definitiva el Órgano Jurisdiccional resuelve a quien corresponde el derecho, en términos del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, conforme al cual: *“Las sentencias deben de ser claras, precisas y congruentes con las demandas y contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo*



██████████, "bajo contrato de compraventa partida 5342037 de Sección Civil de fecha 20 de agosto del 2005", en términos de la certificación extendida por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio, en fecha 09 de febrero de 2023, consultable a folio 10, al que se reconoce calidad probatoria plena de acuerdo a los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. En ese mismo instrumento se patentiza que la inscripción en cita reporta gravamen relativo a *Contrato de apertura de crédito* partida 5342038, sección civil, de fecha 20 de agosto de 2005. Acreedor ██████████

██████████.-----  
**IV.-** Los codemandados no dieron respuesta a la demanda, por lo que el negocio en que se actúa fue sustanciado en su rebeldía, de acuerdo al auto de fecha 24 (veinticuatro) de julio de 2024 (dos mil veinticuatro), consultable a folio 176.-----

Así integrado el litigio, se abrió el negocio a prueba, en donde únicamente el accionante por medio de su abogado ofreció los siguientes medios de convicción: **Prueba confesional** y de **declaración de parte** a cargo de ██████████  
██████████. **Prueba confesional** y de **declaración de parte** a cargo de ██████████  
██████████. **El testimonio** de ██████████  
██████████. **Documento público**, atinente a un recibo de pago de impuesto predial de fecha 20 de agosto de 2024. **Documentos público** consistentes en: **a)** certificado de inscripción del lote de terreno en disputa en el ██████████. **b)** cinco recibos extendidos por la Comisión Federal de Electricidad. **c)** Siete comprobantes de pago y un recibo emitidos por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali. **d)** un recibo de pago de impuesto predial. **Documentos privados**, relativos a cuatro fotografías. **Pericial en topografía. Informe de autoridad** a cargo de Departamento de Catastro del Ayuntamiento de Mexicali. **Presunción legal y humana**, e **Instrumental de actuaciones.**-----

**V.-** En ese contexto y no obstante la rebeldía en que incurrió la parte demandada, el actor tiene la carga procesal de probar

sus afirmaciones en términos del artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, conforme al cual: *"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones"*. En correspondencia, este Tribunal tiene la responsabilidad de constatar el cumplimiento de los requisitos necesarios para acoger la acción, porque recae en un derecho de orden público, y por tanto de estricta observancia. - - - - -

Acorde a esos principios, quien demanda en ejercicio de la acción de prescripción positiva debe exponer y demostrar el título o causa generadora de la posesión, -como lo define el artículo 797 del Código Civil para el Estado-, por el que haya adquirido la posesión en calidad de propietario, como lo manda el artículo 817 del Código Civil para el Estado al estatuir: *"sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción"*. Coherente con ese imperativo, el artículo 1138 de ese mismo ordenamiento sustantivo acota en su fracción I: *"La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario;"*. - - - - -

No es óbice a esa carga procesal, que [REDACTED] se ostente como poseedor de mala fe, porque esta circunstancia solo significa que no media acto jurídico que le dé derecho a poseer, pero no lo exime de la necesidad de expresar y acreditar los acontecimientos facticos que de manera lógica y razonable justifiquen que se apropió del inmueble en litigio y lo ha disfrutado de manera pública, pacífica y continúa por el plazo de diez años (por atribuirse el carácter de posesionario de mala fe), términos de la tesis de pleno de circuito PC.I.C. J/13 C (11a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 12, abril de 2022, Tomo III, página 2134, con el rubro y texto siguientes. - - - - -

**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.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.  
**Contradicción de tesis 21/2021.** Entre las sustentadas por el Tercer y el Décimo Segundo Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 7 de diciembre de 2021.

En este contexto [REDACTED] señala, en cuanto a la causa de la posesión, que aproximadamente, el 25 (veinticinco) de enero de 2011 (dos mil once) entró a poseer el lote 41 de la manzana 9 del Fraccionamiento Vista del Valle, *sin permiso o consentimiento de persona alguna, toda vez que el predio a prescribir se encontraba totalmente abandonado por lo que decidí de propia cuenta por sentido común y bajo el consejo de vecinos, amigos y familiares, limpiar ese inmueble, nivelarlo y cercarlo debidamente, tomando posesión física y material del mismos.* - - - - -

Desde entonces, expresa, ha *permanecido* sin perturbación, *de manera pacífica, continua y publica.* Nadie, -informa-, se lo ha reclamado y, por el contrario, desde ese tiempo hasta el día hoy, ha *ejercido actos de dueña, haciéndome cargo de su conservación, mejoras y limpieza, así como el pago de todos aquellos gastos que corresponden a un propietario, le he invertido gran cantidad en aspecto económico desde ese entonces, lo adapte y/o rehabilite para que fuera un inmueble habitable, con los servicios básicos necesarios para ese efecto, siendo estos energía eléctrica y agua potable.* - - - - -

Por otro lado reitera; "*desde el 25 enero del 2011, únicamente la suscrita se ha hecho cargo a título de dueña de la totalidad del inmueble en cita hasta la fecha actual, pagando lo conducente, ostentándome como dueña, teniendo la posesión del mismo, en forma continua e ininterrumpida, pacífica, pública y haciéndome cargo del cuidado y mejoras que el predio ha requerido, dejando en evidencia que la causa generadora de mi posesión es el hecho de haber ingresado de propia voluntad a ese bien raíz, siempre con el ánimo de propietaria.*" - - - - -

Los acontecimientos referidos no revelan los actos o hechos concretos que, en su caso, hubiese desplegado a la vista de todos para patentizar el apoderamiento del inmueble objeto de la acción que ha deducido por lo siguiente: - - - - -

**VI.-** La posesión se define en el Código Civil para el Estado, como el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa con ánimo de dueño. Acorde a esa conceptualización, para probar la adquisición de la posesión se deben señalar y demostrar puntualmente los actos o hechos desplegados a la vista de todos

para patentizar el apoderamiento de una cosa con ánimo de apropiársela. - - - - -

Este supuesto no se patentiza en el caso, porque [REDACTED] [REDACTED] informa que *entró a poseer*; sin embargo, ese acontecimiento es inadecuado para considerarlo un acto de apropiación o de adquisición de la posesión jurídica, porque no es lógico ni razonable concluir, que por el simple hecho de entrar o introducirse a un bien raíz se obtiene su posesión jurídica. - - -

No pasa inadvertido para arribar a esa conclusión que la hoy parte actora describe *que el predio a prescribir se encontraba totalmente abandonado* y que, por esa situación decidió *de propia cuenta por sentido común y bajo el consejo de vecinos, amigos y familiares, limpiar ese inmueble, nivelarlo y cercarlo debidamente, tomando posesión física y material del mismos*. - -

Esos datos son inoperantes porque la limpieza, nivelación y cercado de un inmueble no son acontecimientos propios del dueño de un bien, ni constituyen razonablemente auténticos actos de dominio. Tampoco se puede concluir de manera valida que la ejecución esas tareas conlleva el apoderamiento del bien relativo. - - - - -

Tampoco se puede pasar por alto, que la parte actora omite proporcionar el nombre de los *vecinos, amigos y familiares* bajo cuyo consejo, -afirma-, decidió limpiar, nivelar y cercar el inmueble ahora objeto de su acción. En esta guisa, no se puede soslayar que la parte actora ofreció el testimonio de [REDACTED] [REDACTED], quienes -expresó-, "***pueden acreditar que la suscrita compre de buena fe***". Esa pretensión es incongruente, toda vez que en su demanda sostiene que es poseedora de mala fe, y esta afirmación conlleva el reconocimiento de la inexistencia de un acto jurídico que le dé derecho a poseer. - - -

**VII.-** Además de esa inconsistencia, el testimonio rendido por [REDACTED], en sustitución de [REDACTED], se recibió en la audiencia celebrada el 19 (diecinueve) de noviembre de 2024 (dos mil veinticuatro), en donde [REDACTED] [REDACTED] declara saber, -sexta directa-, que el origen de la posesión de [REDACTED] es porque "*lo invadió, se metió sin pedirle permiso a nadie, estaba*

*abandonado*"; y le consta que la forma en que la antes nombrada se apoderó del inmueble y construcción –séptima directa-, es porque *"el inmueble estaba abandonado, lo limpió y se metió"*. Esos datos son los únicos vertidos en relación con la causa de la posesión, por lo que no se puede soslayar que el testigo no proporciona circunstancias de modo tiempo y lugar en que haya sucedido el acontecimiento que refiere; es decir no señala el día en que la actora entró al inmueble, ni describe los actos de limpieza que hubiese realizado, tampoco narra cómo es que se metió, es decir si transportaba menaje de casa, y la acompañaba familia o actuó sola. Tampoco explica por qué informa que la hoy actora no pidió permiso a nadie para meterse al bien en litigio, pues el hecho de que estuviera abandonado no significa que carece de propietario y, además, previamente no conocía a [REDACTED]. Finalmente, el testigo refiere la existencia de construcciones, hecho que resulta novedoso toda vez que la parte actora no informa de ellas, y si bien dice que edificó una casa, no demuestra dicha afirmación. -

Las mismas contingencias se suscitan en el testimonio de [REDACTED] porque en relación con la causa de la posesión atestigua, –sexta directa-, que el origen de la posesión de [REDACTED] es porque *"se metió a la casa"*; y sabe, –séptima directa-, que la forma en que la hoy actora "se apoderó del inmueble y construcción materia del juicio (es porque) *"la invadió, la limpió y se metió."* - - - - -

A todo ello se suma que los testigo declaran al responder la tercera, cuarta y octava directas, que la hoy parte actora actualmente tiene la posesión del lote 41 de la manzana 9 del Fraccionamiento Vista del Valle de esta ciudad, que la posesión material la detenta desde enero del dos mil once y que no la ha interrumpido: sin embargo, al comparecer a la audiencia de prueba, [REDACTED] se identificó con la credencial para votar con vigencia 2023-2033, que en copia corre agregada a folio 241, en la que se asienta que su domicilio es Av. República de Brasil 285 Col Alamos 21210, de esta municipalidad; en tanto que el lote de terreno en disputa se ubica en Av. Sierra Amozoc Este 915 de la Colonia Fraccionamiento Vista del Valle, por lo que es inobjetable la falta

de identidad, y por lo que la parte actora no habita el inmueble objeto de su acción, como lo dicen los testigos. - - - - -

Bajo las inconsistencias apuntadas y con fundamento en el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se niega calidad probatoria al testimonio referido. - - - - -

**VIII.-** En cuanto a la confesión ficta de [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]. producida al no dar respuesta a la demanda, ni haber comparecido a absolver posiciones, se tiene que esos acontecimientos solo constituyen un indicio que requiere de medio de convicción con calidad probatoria plena que la avale, como sostienen en la siguiente tesis de jurisprudencia:

**CONFESIÓN FICTA EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. LA FALTA DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA NO IMPLICA LA ACEPTACIÓN DE LAS PRETENSIONES RECLAMADAS POR LA ACTORA, SINO SÓLO UNA PRESUNCIÓN QUE, PARA CONSTITUIR PRUEBA PLENA, DEBE ADMINICULARSE CON OTROS MEDIOS PROBATORIOS.**

La falta de contestación de la demanda, no implica la aceptación de las pretensiones reclamadas por la actora, sino que sólo se trata de una presunción, la cual para constituir prueba plena debe ser adminiculada con otros medios que la favorezcan, dado que si bien es cierto que a la confesión derivada de la falta de contestación no debe negársele valor probatorio, también lo es que no puede reconocerse que, por sí sola sea bastante para justificar la acción ejercitada pues, un indicio de esa naturaleza, originaría que se tuvieran por reconocidos presuntivamente los hechos aducidos no contestados, cuando esa situación no es suficiente para dar fundamento a cada uno de los elementos de la referida acción y, por tanto, tampoco puede tenerse por probada únicamente con dicha confesión.

**Tesis: I.6o.C. J/51.** Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo XXIV, diciembre de 2006, página 1104. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Materia Civil. Registro digital 173803.

La confesión de referencia tampoco prueba en contra de los dueños registrales, porque los mismos no tuvieron participación alguna en el hecho argüido por la accionante como causa de su posesión, por lo que no demuestra este requisito como condición de la prescripción positiva. - - - - -

Por otra parte, el recibo de pago de impuesto predial, los

recibos extendidos por la Comisión Federal de Electricidad, así como los comprobantes de pago a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali, a nombre del dueño registral [REDACTED], de los que sobresale el pago de servicios con numero de movimiento 5367491, que suscribe el antes nombrado, no favorecen a la parte actora porque esos instrumentos no son adecuados para demostrar la posesión apta para prescribir, como lo concluye la tesis de jurisprudencia siguiente:-----

**POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.** Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvenzional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir.

**Tesis: I.5o.C. J/33.** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Octava época. Tomo 68, agosto de 1993. Materia Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Página 43

**IX.-** En merito a las consideraciones expresadas, la parte actora no pruebe la causa de la posesión del inmueble cuya propiedad demanda en virtud de la prescripción positiva, por lo que la acción es improcedente y en consecuencia ningún fin práctico tiene determinar la existencia de los atributos necesarios de la posesión para producir la prescripción positiva, porque ello no variará el resultado de esta resolución. En soporte de esta conclusión es conducente la siguiente ejecutoria:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE AL POSEEDOR DE MALA FE NO LE ES EXIGIBLE QUE DEMUESTRE EL JUSTO TÍTULO COMO BASE DE SU PRETENSIÓN, ES NECESARIO QUE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).** Conforme a los artículos 1135 y 1136, en relación con los diversos 1151 y 1152, todos del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de

México, la prescripción positiva es el medio para adquirir bienes, por el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley, en el caso de inmuebles, mediante la posesión por cinco años si ésta es de buena fe o por diez años cuando es de mala fe, y en ambos supuestos dicha posesión debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Ahora bien, el artículo 806 del código citado establece que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer, así como el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, en tanto que lo es de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno, al igual que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y dispone que se entiende por título, la causa generadora de la posesión. Por otra parte, el concepto de propietario comprende al poseedor con un título objetiva o subjetivamente válido e, incluso, sin título, siempre que demuestre ser el que tiene el dominio de la cosa y que empezó a poseerla en virtud de una causa que le permite ostentarse como dueño, la cual es ajena a la buena o mala fe, pues no proviene del fuero interno del poseedor, sino que la tiene quien entró a poseer mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como dueño, con exclusión de los demás, y resulta relevante porque legalmente no es apta para usucapir la posesión derivada (a nombre de otro), sino sólo la originaria (en concepto de dueño) sea jurídica o de hecho, por lo que, además de probar el tiempo por el que ininterrumpidamente ha poseído (cinco o diez años, según sea el caso), **el actor debe demostrar siempre la causa generadora de la posesión, si es de buena fe precisa acreditar el justo título o el hecho generador en que basa su pretensión, en tanto que si ésta la sustenta en la posesión por diez años en calidad de poseedor originario, de hecho y de mala fe, debe probar el hecho generador de la posesión a título de dueño, esto es, cualquier acto que fundadamente considere bastante para transferir al poseedor el dominio sobre el bien de que se trate.** En ese sentido, si bien no puede exigirse la acreditación de un justo título cuando la acción relativa se apoye en la posesión de mala fe, lo cierto es que resulta necesario que el promovente justifique la causa generadora de la posesión, debido a que la voluntad del legislador, al establecer la usucapión, no fue incentivar el incumplimiento de las obligaciones o el apoderamiento de bienes ajenos, sino formalizar una cuestión de hecho, pero sólo cuando sea evidente que el titular del derecho de propiedad no tuvo interés en conservarlo durante el plazo en que se consumó la prescripción; por tanto, **en el caso de la posesión de mala fe, debe exigirse un estándar probatorio elevado, a fin de que el accionante revele y acredite en forma fehaciente dicha causa generadora** y las calidades de la posesión que exige la ley, por más de diez años, pues de no ser así, el juzgador estaría imposibilitado para determinar si la posesión aducida es originaria o derivada, de buena o de mala fe y a partir de qué momento debe computarse el plazo para prescribir.

**Tesis: I.12o.C.148 C (10a.).** Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Décima época. Libro 73, diciembre de 2019. Tomo II, página 1137. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Materia: Civil. Registro digital 2021246

De igual manera es improcedente la cancelación del contrato de apertura de crédito que pretende la parte actora como consecuencia de la prescripción positiva intentada, puesto que esa pretensión la reclamo como accesoria. - - - - -

**X.- COSTAS:** Como la acción deducida en el juicio es declarativa no se hace especial condena al pago de costas. - - - -

En mérito de lo antes expuesto y fundado, es de resolver y se: - - - - -

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Ha sido procedente la Vía Ordinaria Civil en donde [REDACTED] no acreditó la acción deducida, en tanto que [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], no contestaron la demanda. - - - - -

**SEGUNDO:** Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas. - - - - -

**TERCERO:** No se hace especial condena al pago de costas. -

**CUARTO:** Publíquense los puntos resolutivos de la sentencia en el Diario la Crónica de Baja California, la Voz de la Frontera o Boletín Judicial del Estado a elección y costa del actor, por dos veces de tres en tres días, atento a los dispuesto en el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, porque [REDACTED] fue emplazado en términos del artículo 122 fracción II de ese ordenamiento procesal. - - - - -

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y lístese el presente fallo en el Boletín Judicial para que surta efectos de notificación a la parte demandada porque no señaló domicilio procesal. - - - - -**

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente el C. JUEZ SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL, **LICENCIADO LUIS JAVIER BALEÓN ZAMBRANO**, en unión del C. Secretario de Acuerdos **LICENCIADO OSCAR MEDINA GARCIA**, 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**

**ACTUARIO OFICIO.**

LJBZ/bvfr\*

--- Esta resolución judicial se listó en el Boletín Judicial Número: **15034** de fecha **10 de julio del 2025**, para que surta efecto de notificación a las partes. CONSTE. -----

--- A las doce horas, del día **11 de julio de 2025** surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial número **15034** de fecha **10 de julio del 2025**. CONSTE. -----