

"2025, Año del Turismo Sostenible como Impulsor del Bienestar Social y Progreso"

DIPUTADA MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA

Presidenta de la Mesa Directiva de la Honorable XXV
Legislatura del Estado del Congreso de Baja California

P R E S E N T E.-

La suscrita Diputada **LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE**, en lo personal y en representación del Grupo Parlamentario de Morena de esta XXV Legislatura, en uso de las facultades que confieren lo dispuesto por los artículos 27, fracción I y 28, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como, en los numerales 110, fracción II, 115, fracción I, 117 y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, presento ante esta Honorable Asamblea **iniciativa de reforma a los artículos 1139, fracciones I y III, 1142, 1143, así como adiciona los artículos 1143 BIS y 1143 TER del Código Civil para el Estado de Baja California**, con el fin regular la prescripción positiva de inmuebles para verificar que se cumplan los elementos de la misma y prevenir la simulación y posesión simultánea de inmuebles; lo que se hace al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

1. Planteamiento del problema

Baja California ha presentado un incremento en el número de prescripciones positivas o adquisitivas sobre bienes inmuebles en los últimos años, por ejemplo, medios de comunicación reportaron que, en el 2022, este tipo de juicio aumentaron un 40% en zonas rurales (Jaramillo Castro, 2022).

Han salido a la luz a través de medios de comunicación una serie de casos que evidencian cómo es que personas han aprovechado los huecos de la legislación civil en materia de prescripción positiva para adquirir más de un inmueble durante un mismo periodo, y después, enajenarlos de forma onerosa, es decir, obtener ganancias mediante este medio, incluso, simulando actos jurídicos como contratos o mintiendo mediante testigos.

Ejemplo de esto son los hechos reportados en la Colonia Centenario Azteca, que de acuerdo con AFN: Agencia Fronteriza de noticias, una sola persona promovió 150 juicios de prescripción positiva, entre 2023 y 2024, en diversos juzgados de Mexicali, pretendiendo quedarse con terrenos que no le pertenecen en la colonia Centenario Azteca, ubicados cerca del parque Todos Somos Mexicali (2024).

Asimismo, a través del Semanario Zeta (Villa, 2024) han salido a la luz varias investigaciones periodísticas respecto del “*cartel del despojo*”, en donde de acuerdo a información reportada, existen más de 1,000 juicios de nulidad de títulos contra vivienda que fueron prescritas de forma irregular con el mismo *modus operandi*.

Este problema ha llegado incluso a residenciales o fraccionamientos privados, en donde el mismo periódico local, Zeta (Villa, 2024), reporta que existen personas que promueven hasta 14 juicios de prescripción en el Fraccionamiento Toledo en Mexicali, por lo que se puede presumir, que existen varias personas que han convertido el prescribir inmuebles en su modo de vida o de obtener ingresos, incluso, a través de la falsificación de documentos y la mentira ante los juzgados.

Es claro que, este tipo de conductas atentan en contra del espíritu de la institución de la prescripción positiva de inmuebles, que como lo refiere el Colegio de Profesores de Derecho Civil Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México (2011), señala que:

Se ha mencionado que en la actualidad la existencia de la usucapión se halla justificada en virtud de que el derecho de propiedad tienen **una función eminentemente social**, sustentada, tanto por el código civil, como por nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en esas condiciones el derecho de propiedad debe constituirse **como generador de bienestar colectivo y al mismo tiempo debe beneficiar productivamente a sus titulares**, no siendo posible que el Estado acepte que las propiedades sean abandonadas y permanezcan ociosas e inútiles, por ello como una sanción a los propietarios indolentes y negligentes, la legislación estatal hace permisible que ciertas personas que entran a poseer un bien, con los requisitos que las propias normas legales establecen, puedan convertirse de simples poseedores, en propietarios, siendo declarada tal calidad por los órganos jurisdiccionales correspondientes, una vez acreditados los extremos de la acción correspondiente de usucapión. (pág. 155)

Es por ende, que este tipo de actos reportados, tanto en la ciudad de Tijuana como en Mexicali, en la que inmobiliarias o despachos jurídicos, en complicidad de personas físicas, promueven juicios de prescripción en favor de una misma persona, viene a vulnerar el fin social de la prescripción positiva en favor de quienes menos tienen para convertirlo en un auténtico negocio, que, presuntamente, podría además venir acompañado de simulación de actos jurídicos y falsedad ante autoridades jurisdiccionales.

Cabe destacar que, el delito de despojo, íntimamente ligado con la prescripción positiva, en virtud de que, la prescripción positiva de mala fe o la simulación de actos jurídicos para promover la prescripción positiva de buena fe, inicia con la posesión con o sin título de un inmueble, mientras que el delito de despojo se configura cuando alguien de propia autoridad y haciendo uso de violencia o furtivamente, o empleando amenazas o engaño, ocupe un inmueble ajeno o haga uso de él, o de un derecho real que no le pertenezca, entre otros supuestos.

Al respecto, el Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública (2024) reporta que la incidencia delictiva de este delito ha ido al alza en los últimos años, ya que mientras que el año 2021 y 2022 se denunciaron 357 y 347 casos, respectivamente, en 2023 ascendió a 1,582, y en lo que va reportado del 2024 de enero a noviembre, se han reportado 1,292. En muchas ocasiones, es precisamente

mediante la comisión de este delito que se comienza a poseer un inmueble, lo que, a juicio de la suscrita legisladora, y como resultado de una recomendación propuesta en el foro organizado, no debe ser permitido que una persona que comienza a poseer de manera furtiva o por medio de la violencia a través de la comisión de un delito, como lo es el delito de despojo, se vea beneficiada con la posibilidad de convertirse en propietario.

Para que se cumpla la finalidad de la prescripción debe establecerse como requisito el abandono del inmueble y que el inicio de la posesión sea de forma pacífica, sin violencia, para que esta pueda ser apta, de lo contrario la legislación civil seguiría propiciando o validando de forma indirecta la comisión de delitos y que las personas se beneficien de estos.

Es por esto que, la legislación civil debe reformarse para impedir que una misma persona pueda prescribir más de un bien inmueble de forma simultánea, es decir, en el que se compute, aunque sea por un día, más de un inmueble durante el mismo periodo, en virtud de que, la prescripción de más de un inmueble, al darle un uso de especulación comercial y no como una forma de satisfacer una necesidad primaria ante la falta de condiciones ofrecidas por el Estado y el mercado.

Ante este fenómeno, principalmente se ven afectados los grupos considerados en condición de discriminación y vulnerabilidad o históricamente discriminados en el acceso a la vivienda adecuada, pues según datos del programa Nacional de Vivienda 2021-2024, refiere que:

Las personas con discapacidad representan 6.4% de la población total del país .En 2018, el 48.6% de este grupo se encontraba en condición de pobreza, de los cuales 22.8% tenían carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda y 9.4% tenían carencia por calidad y espacio de la vivienda.

Las mujeres representan 51.4% de la población total del país. De acuerdo con el Instituto Nacional 24 INEGI, 2015 - EIC 25 CONEVAL, 2018 26 INEGI, 2015 - EIC de Mujeres, en 2015

sólo 35.3% de las mujeres eran propietarias de una vivienda en México, comparado con 56.0% de los hombres. En el ámbito rural, el porcentaje de titularidad femenina desciende a 30%.

Las personas que se auto reconocen como indígenas representan el 21.5% de la población total del país. En 2017, el 32.4% de la población indígena presentaba carencias en la calidad y espacios de la vivienda, mientras que 79.1% habitaba una vivienda en rezago. En términos de acceso a servicios básicos, el 56.0% de la población indígena tenía carencia.

La población de adultos mayores (PAM) representa 10.4% de las personas en el país. Este porcentaje crecerá hasta 14.6% para 2030 conforme a proyecciones publicadas por el Consejo Nacional de Población (CONAPO).

Del total de la PAM, 43.7% viven en situación de pobreza, de los cuales 7.4% sufre de carencia a calidad y espacios en la vivienda y 20.8% por acceso a servicios básicos de vivienda. Al igual que las personas con alguna discapacidad, los adultos mayores requieren programas y proyectos habitacionales adaptados a sus posibilidades físicas. (Pág. 25)

Asimismo, debe otorgarse facultades a las personas juzgadoras para que de oficio, investigue en sus propios archivos o en los demás juzgados del partido judicial, si es que existe más de un juicio promovido por la persona demandante, así como el periodo en el que señala se ejerció la posesión apta para prescribir el inmueble, y, de esta forma, verificar si se empalman en algún momento una prescripción sobre otra.

Además, con miras a evitar la simulación de hechos y actos jurídicos en los juicios de prescripción positiva de inmuebles, debe regularse que, en dichos procesos, se tomen ciertas medidas, como son:

- Para evitar hechos que describan causas generadoras de la posesión vagas e imprecisas, así como el tipo de posesión que se tuvo durante los años en que se ejerció la posesión originaria (material y/o jurídica) , debe ser obligatorio expresar siempre la causa generadora de la posesión y el tipo de uso o usos que se le dio al bien inmueble; esta medida también contribuirá a saber si se actúa de buena o mala fe, es decir, si la acción planteada es la correcta y reúne el tiempo adecuado para su procedencia;

- Para no promover la creación de carteles del despojo, establecer que en caso de prescripción positiva de inmuebles de mala fe, solo es apta la posesión para prescribirlos cuando el uso del inmueble tenga el fin de cumplir con el fin social y derecho humanos de la vivienda de la persona quién la promueve, no pudiendo ser apta la mala fe para prescribir inmuebles que se haga uso de ella fines recreativos o con fines de lucro, en virtud de que, no se trata de una necesidad y sería mantener abierta una puerta para promover la invasión y despojo de inmueble a las personas propietarias legítimas que por distintas razones han descuidado su propiedad;
- Para las prescripciones positivas para uso de casa habitación de buena fe, solo podrá ser apta la posesión para prescribir, sin importar el fin o uso que se le dio, si la causa generadora de la posesión se trata de un acto traslativo de dominio celebrado con la persona que aparezca como propietaria ante el Registro Público de la Propiedad, o en su defecto, compruebe la transmisión o transmisiones anteriores ininterrumpidas hasta su adquisición, en caso contrario, dicha posesión se considerará de mala fe; esto para evitar la falsificación de contratos para aducir la buena fe, aprovechándose de la posibilidad de rebeldía del juicio;
- Independientemente si la prescripción positiva de inmueble es de buena fe o mala fe, en todos los juicios la persona titular del órgano jurisdiccional que conozca del asunto deberá desahogarse la prueba de inspección judicial física del inmueble objeto de proceso para verificar que la naturaleza de la posesión señalada en la demanda sea la que es capaz de ser percibida a través de los sentidos; esto con el fin de evitar de nueva cuenta que los hechos relatados correspondan a la realidad y que exista una posesión material o jurídica acreditable de primera mano o en su caso a través de la entrevista o plática con las personas que poseen de forma derivada;
- Por último, para verificar la idoneidad de las personas testigas que comparezcan a declarar, se deberá tomar en cuenta al momento de la valoración de la prueba si son propietarias o poseedoras colindantes del predio que se pretende

prescribir, o fueron vecinas de la colonia, fraccionamiento o población, durante el tiempo que debe transcurrir para la prescripción.

Con estas reformas se pretende que la institución de la prescripción positiva de inmuebles evite desde los presupuestos procesales y los requisitos en la tramitación del juicio, por la afectación que conlleva al derecho humano a la propiedad privada, el establecer requisitos nuevos para por un lado reducir su incidencia, en segundo, evitar que se promuevan juicios a través de mentiras, documentos falsos o falsificación probatoria, falso testimonio, etc. De esta forma, desincentivar la practica de la invasión y posesión de inmuebles, sobre todo, cuando la misma tiene fines de lucro.

2. Marco Jurídico

2.1. Marco normativo Constitucional y convencional

Respecto al tema que nos atañe, la prescripción positiva, como ya se indicó en el planteamiento del problema es una institución del derecho civil, siendo un medio para adquirir la propiedad de un inmueble, se encuentra íntimamente ligado al derecho humano a la propiedad privada previsto tanto por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como al 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; empero, este no se entiende en términos absolutos, sino que la propiedad privada es un derecho humano limitado, más aún, cuando se vincula con el diverso derecho a una vivienda digna y decorosa, íntimamente ligado con la prescripción positiva, por poder actualizarse tanto con inmuebles con construcciones de habitación, como con terrenos o predios que se encuentran habilitados para ese fin.

Al respecto, el derecho a la vivienda digna y decorosa se encuentra contemplado en nuestro artículo 4º Constitucional, así como el 17 y 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos,

Sociales y Culturales, teniendo de acuerdo a la interpretación de nuestros tribunales la siguiente limitación:

Registro digital: 2001627

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materia(s): Constitucional, Civil

Tesis: I.2o.C.4 C (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Libro XII, Septiembre de 2012, Tomo 3, página 1704

Tipo: Aislada

DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU ACCESO NO ES A TÍTULO GRATUITO. El derecho fundamental a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, no significa que el acceso a la vivienda sea a título gratuito, pues tal prerrogativa atiende a una necesidad social, que el Estado tiene obligación de satisfacer a favor del interés colectivo, mediante la vigilancia e implementación de estrategias que garanticen el fácil acceso de los gobernados a un inmueble, verbigracia, mediante créditos baratos con el fin de que la persona no sufra un menoscabo en su patrimonio. Por tanto, el alcance de **ese derecho humano, en materia civil, estará subordinado a las leyes que regulen la materia contractual,** conforme a lo cual debe ponderarse el derecho que rige para ambas partes contratantes, y no sólo en favor de una de ellas. Máxime, si la Corte Interamericana de Derechos Humanos, al interpretar **el derecho a la propiedad privada, ha considerado que éste no es absoluto, pues debe entenderse dentro del contexto de una sociedad democrática en la que deben adoptarse las medidas necesarias para la protección del bien común y los derechos colectivos, pero deben adoptarse también las medidas proporcionales que garanticen los derechos individuales.**

Ahora bien, por mayoría de razón, si el derecho humano a la vivienda decorosa se encuentra limitado y no es absoluto por los medios ordinarios, es claro que, la prescripción positiva, que es un medio atípico de convertirse en la propietaria o propietario de un bien, no puede ser absoluto, sino que puede y debe estar limitado, más aún, cuando va en contra de la naturaleza misma de la institución y de los objetivos o fines que por los que se reconoció en el sistema jurídico mexicano, que es, la utilidad pública en favor de quién ejerza la posesión como si fuera el propietario o propietaria, no teniendo los medios para adquirir un inmueble por su cuenta, y

sancionando al propietarios, presuntamente acaparador de inmuebles, que ha descuidado dicho bien.

Otro criterio relevante y que sustenta la iniciativa es la tesis de jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 1a./J. 2/2022 (11a.), que refiere:

Registro digital: 2024088

Instancia: **Primera Sala**

Undécima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 2/2022 (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Enero de 2022, Tomo II, página 836

Tipo: **Jurisprudencia**

PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE Y SIN TÍTULO. PARA QUE OPERE, DEBE ACREDITARSE FEHACIENTEMENTE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.

Hechos: En un juicio de amparo directo se reclamó una resolución dictada en apelación en la que se consideró que operó la figura de la prescripción positiva sobre un bien inmueble, en beneficio de diversa persona. El Tribunal Colegiado de Circuito concedió el amparo a la parte quejosa principal al considerar que en el caso no se había acreditado la causa generadora de la posesión en concepto de propietario. Inconforme con el fallo anterior, el tercero interesado y quejoso adherente interpuso recurso de revisión.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación confirma la decisión del Tribunal Colegiado, **al estimar que el requisito de acreditar fehacientemente la causa generadora de la posesión, en un juicio de prescripción positiva obtenida de mala fe y sin título, no resulta desproporcional al grado de impedir el ejercicio del derecho a la propiedad, sino que constituye una adecuada garantía procesal de seguridad jurídica.**

Justificación: Para poder actualizar la prescripción positiva es necesario demostrar la causa generadora de la posesión, sin importar si se trata de buena o mala fe, a fin de establecer si se encuentra ante una posesión originaria o derivada. Esto, se erige como un requisito procesal esencial de la acción, que brinda certeza a los titulares originales del bien sobre su derecho de propiedad, sin que esto implique en forma alguna que el accionante de la usucapión se vea impedido para instar la función jurisdiccional en aras de reivindicar el derecho que pretende. Por lo **que es menester cumplir con los requisitos que exige la ley, mismos que fueron establecidos por el legislador en uso de su libertad configurativa para crear certeza en la**

propiedad y en la posesión, materializando así la protección que, a través del debido proceso, otorga la Constitución General. De ahí que, de ninguna manera la posesión derivada puede ser apta para prescribir ya que se trata de una posesión ejercida sin ánimo de apropiación, es decir, enfocada exclusivamente en el uso y disfrute temporal de un bien, sin que pueda colegirse, sin previa demostración, que se tuvo desde un principio la posesión con ánimo de dueño. Por lo anterior, **el requisito de acreditar fehacientemente la causa generadora de la posesión no resulta desproporcionado ni hace nugatorio el derecho al debido proceso en su vertiente de acceso a la justicia o los derechos a la posesión o a la propiedad, por el contrario, constituye una adecuada garantía procesal de seguridad jurídica en aras de la tutela de todos estos derechos.**

Amparo directo en revisión 2173/2020. María de Lourdes Gerarda Georgina González Silva. 16 de junio de 2021. Cinco votos de las Ministras Norma Lucía Piña Hernández y Ana Margarita Ríos Farjat, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, y los Ministros Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien formuló voto aclaratorio, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Ponente: Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Alejandro Castañón Ramírez.

Tesis de jurisprudencia 2/2022 (11a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de doce de enero de dos mil veintidós.

Esta tesis se publicó el viernes 21 de enero de 2022 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 24 de enero de 2022, para los efectos previstos en el punto noveno del Acuerdo General Plenario 1/2021.

En dicha jurisprudencia, se reconoce de forma directa la libertad configurativa del legislador local para establecer los requisitos que exige la ley para la procedencia de la prescripción positiva, siempre y cuando se creen condiciones de certeza en la propiedad y en la posesión y respeten el debido proceso, de ahí en fuera, se infiere que el legislador está facultado para imponer los requisitos dicha acción.

2.2. Marco Normativo Nacional

En el Código Civil Federal, la prescripción positiva se encuentra regulada por los artículos 1151 al 1157, del cual no se puede destacar más que, la competencia únicamente se surte cuando se trata de bienes inmuebles expropiados por el gobierno

federal, en dicho caso, estos juicios serán de competencia federal y se aplicarán las leyes federales, por lo que no inciden en los motivos por lo que se presenta la reforma.

2.3. Marco normativo local

Por lo que hace a nuestro Código Civil, actualmente la prescripción positiva se encuentra definida por los artículos 1122 y 1123, refiriendo que, la prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

En el caso concreto, nos interesa la prescripción positiva, la cual es regulada por los artículos que van del 1138 al 1144 del Código Civil del Estado, los cuales se transcriben a continuación:

ARTICULO 1138.- La posesión necesaria para prescribir debe ser;

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

ARTICULO 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.

ARTICULO 1140.- Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.

ARTICULO 1141.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

ARTICULO 1142.- La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción a partir de la fecha en que haya quedando extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

ARTICULO 1143.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Para los efectos de párrafo anterior, el poseedor del bien deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si lo conoce o desconoce a un propietario diferente al que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

ARTICULO 1144.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Como se aprecia, de acuerdo al artículo 1138, la posesión apta para demandar la prescripción positiva debe ser en concepto de propietario¹, de forma pacífica², continua³ y pública⁴, únicos requisitos de fondo para poder convertirse en propietario de un inmueble, que son complementados por las normas de periodicidad sobre el tiempo que debe transcurrir la posesión previstas por el artículo 1139, con cuatro hipótesis, siendo estos los extremos que deben acreditarse en un juicio.

Respecto a requisitos procesales, el artículo 1143 dispone que la demanda deberá presentarse contra la persona que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad, debiendo manifestar bajo protesta de decir verdad, si lo conoce o

¹ **ARTICULO 782.-** Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro, una posesión derivada.

ARTICULO 783.- En caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea destituido el que tenía la posesión derivada, y si éste no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le dé la posesión a él mismo.

ARTICULO 784.- Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.

² **ARTICULO 814.-** Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

³ **ARTICULO 815.-** Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de este Libro.

ARTICULO 1155.- La prescripción se interrumpe:

I.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;

II.- Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.

Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella, o fuese desestimada su demanda:

III.- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente de palabra o por escrito o tácitamente por hechos indudables el derecho de la persona contra quien prescribe.

Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones desde el día en que se haga si se renueva el documento desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.

⁴ **ARTÍCULO 816.-** Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.

desconoce a un propietario diferente al que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Sin embargo, estos requisitos no han sido suficientes para prevenir la simulación de actos jurídicos y que personas promuevan la prescripción por medios legales atentando contra su espíritu y naturaleza como medio de enriquecimiento, como son los casos reportados. Estos actos, aunque legales, en su forma, en ocasiones llevan una serie de delitos como la simulación de actos jurídicos, falsificación de firmas y declaración falsa ante autoridad jurisdiccional, por lo que, en desconocimiento de los legítimos propietarios que muchas veces se dan cuenta del despojo que sufrieron cuando ya han sido consumados varios actos o han sido enajenados por las personas responsable, es que deben imponerse nuevos requisitos para prevenir la acumulación o acaparamiento de bienes inmuebles aparentemente abandonados por sus propietarias y propietarios.

Estos requisitos que se proponen deben impedir que una misma persona durante un mismo periodo pueda demandar la prescripción positiva de un inmueble de manera simultánea, entendiéndose por esto el periodo durante el que se ejercicio la prescripción para que fuera apta.

3. Foro Público “Prescripción Positiva Simultánea: un mecanismo que precisa revisión”

El día miércoles 27 de noviembre 2024, se llevó a cabo el foro público “Prescripción Positiva Simultánea: un mecanismo que precisa revisión”, con el objetivo principal de consultar a la ciudadanía y entidades gubernamentales involucradas la tramitación de juicios de prescripción positiva, específicamente, los casos de prescripción positiva simultánea de inmuebles, en favor de una persona sobre más de un bien inmueble, con fin de incorporar a esta iniciativa las propuestas de las personas participantes, de dicho ejercicio se recogieron varias propuesta las cuales serán abordadas de forma particular en este apartado.

En este apartado se abordara cada una de las propuestas:

- a) Se recibió ofició CAELD.017.2024 de “Colegio de Abogados en el Ejercicio Libre del Derecho A.C.” las siguientes propuestas:

ASOCIADO/A	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	PROPUESTA
CLAUDIA SALCIDO BARRAZA MARIELA QUINTERO SALCIDO	Señalar con una Estadística , de cómo se han venido incrementado las prescripciones positiva ya sea de buena o mala, así como el nombre de los promoventes; por tanto es el Poder Judicial de Estado de Baja California, quien maneja dicha información, al hacer tal señalamiento en el planteamiento del problema junto con la información que proporcionen dicha autoridad, no exista duda que realmente se ha ABUSADO y beneficiado una sola persona con la figura jurídica de la prescripción; ya que en mi opinión personal si son importantes los datos que arrojan los medios de comunicación, pero no son autoridades con esa investidura que tiene el Poder	En cuanto a la propuesta de la Diputada, se le podría incluir una condición y sanción al artículo 1143 BIS del Código Civil de California de Baja California: A) Agregar a la Iniciativa del Artículo 1143 Bis del Código Civil de Baja California, una condición Sine Quanon (sin la cual) , que se indique que el promovente (actor) de la acción de prescripción una certificación expedida por el Poder Judicial del Estado de Baja California, que el promovente no tiene otro u otros iniciados ante los juzgados civiles del Estado, y si los tiene en que periodos, ya que los juicios civiles son a instancia de parte, y no de Oficio, ya que indicar en el ordinal 1143 Bis del Código

	<p>Judicial del Estado de Baja California, ya que es el responsable a cerca del número de juicios, juzgados, expediente y nombre de los promoventes, para dicha iniciativa sea aprobada sin lugar a dudas.</p> <p>Para que cuando una persona cumpla con los requisitos que señalan 1138 al 1144 del Código Civil de Baja California, si se le conceda que se ha convertido en propietarias del bien inmueble que han poseído en el plazo indicado por el ordenamiento antes señalado, para que se cumpla con su finalidad social sin lugar a dudas.</p>	<p>Civiles de Baja California, sería una condición Sine Quanon, es decir al presentarse la demanda y no exhibe o si se exhibe y tiene más de dos juicios en un periodo de cinco años, el Juez estaría en condiciones de tener por no presentada la demanda de prescripción ya sea de buena o mala fe.</p> <p>B) Asimismo se le haga el señalamiento de una sanción a dicho ordenamiento 1143 Bis del Código Civil de Baja, para el caso de que el promovente o promoventes de la acción de prescripción positiva de buena o mala fe, si durante el proceso de prescripción positiva de buena o mala fe, se acredite que tiene otros juicios en periodo de cinco años, deberá pagar 10,000 UMAS (Unidades de Medida de Actualización) a favor del fondo auxiliar de la justicia del Poder Judicial de Baja California.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PARA QUEDAR COMO SIGUE:

ARTICULO 1143 BIS.- No podrá correr de forma simultánea el plazo para la prescripción positiva de dos o más inmuebles en favor de una misma persona, cuando la posesión e base en el uso del inmueble para habitación, para si misma o para una persona tercera, salvo que se trate de predios que sean contiguos.

Esta misma disposición será aplicable para los bienes inmuebles que, aunque no tenga construcciones fijas en la superficie, se encuentren en construcción o se estacionen o instalen habitaciones móviles en vehículos o plataformas suspendidas

Las personas promoventes o su conyugue tratándose de prescripción positiva deberán solicitar una certificación al Poder Judicial de Baja California, mediante la cual se informará que no tienen juicios de prescripción positiva iniciados durante un periodo de cinco años. En caso de que se acredite durante el procedimiento que tiene dichos juicios, el Juez aplicará una multa de 10,000 UMAS (Unidades de Medida de Actualización), la cual se destinara al Fondo Auxiliar de Justicia del Poder Judicial de Baja California.

Coincidimos en la necesidad de implementar acciones tendientes a eliminar la simulación de la prescripción de inmueble para habitación, esto puede ser a través de

la expedición de un certificado donde se especifique si se cuenta o no el promovente con juicios de prescripción positiva durante los cinco años anteriores a la fecha de solicitud de dicho certificado; sin embargo, sobre estos dos puntos, el primero se considera que con la investigación por medio de oficios a los juzgados del partido judicial será suficiente; respecto a la multa, la iniciativa no pretende prevenir la problemática de forma sancionatoria o punitiva, sino preventiva ampliando los requisitos para que sea apta la prescripción y estableciendo una serie de requisitos sustantivos dentro del proceso para verificar la acreditación de los mismos.

	PROBLEMA	
CRISTIAN ALEGRIA JIMENEZ	<p>Considero que la creación del artículo 1143 BIS es un paso importante para fortalecer la seguridad jurídica en Baja California. Este tipo de reformas son necesarias para proteger el patrimonio colectivo y evitar que individuos o grupos aprovechen vacíos legales para acumular bienes inmuebles de manera ilícita. Sin embargo, también es fundamental que las autoridades brinden mecanismos claros para que quienes tienen un interés legítimo en la prescripción positiva puedan ejercer este derecho sin obstáculos innecesarios.</p>	<p>Sugiero que la reforma contemple programas de supervisión activa en zonas rurales y de alta incidencia de prescripciones positivas. Esto podría incluir visitas de verificación por parte de las autoridades para confirmar el uso habitacional o productivo del inmueble, asegurando que realmente cumpla con el propósito social para el que se concede este derecho. Además, se podrían diseñar incentivos para que los propietarios legales regularicen la situación de sus inmuebles antes de que estos entren en conflicto judicial.</p>

Respecto a esta sugerencia durante el desarrollo del foro, la persona asistente en representación del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, mencionó que se cuentan con programas para adquirir Título de Propiedad como otra forma además de la prescripción positiva.

<p>EDUARDO JOSUE ALEGRIA JIMENEZ</p>	<p>La iniciativa para reformar el Código Civil mediante el artículo 1143 BIS me parece una medida crucial para enfrentar el problema de abuso en las prescripciones positivas de bienes inmuebles. Es evidente que existe un vacío legal que ha permitido prácticas deshonestas, como la apropiación de inmuebles mediante simulación de actos jurídicos o el uso de terrenos para fines especulativos. Estas acciones no solo afectan el espíritu de la prescripción positiva, sino que también perjudican a los sectores más vulnerables, quienes deberían ser los principales beneficiarios de este mecanismo.</p>	<p>Propongo que, además de limitar el número de bienes que pueden prescribirse de manera simultánea, se implemente un sistema de registro centralizado que permita a los jueces verificar en tiempo real si una persona ha iniciado procesos de prescripción sobre otros inmuebles. Este registro podría prevenir duplicidades y garantizar que el uso del inmueble tenga un fin social legítimo, priorizando a personas en situación de vulnerabilidad.</p> <p>La prescripción positiva en el contexto de los bienes raíces se refiere a la figura jurídica que permite regularizar la propiedad de un inmueble mediante el transcurso del tiempo y el cumplimiento de ciertos</p>
---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		requisitos.
--	--	-------------

La implementación de un sistema de registro puede servir a las personas juzgadas para verificar que una persona está prescribiendo simultáneamente dos o más inmuebles sin embargo es necesario facultar a los jueces para poder involucrarse además de solventar el juicio de contribuir con medios probatorios.

PROBLEMA		
<p>DONOVAN MUCIÑO HUERTA En su carácter de Presidente de la Comisión de Vinculación Universitaria del Comité Universitario de CAELD.</p>	<p>Con las recientes declaraciones de la Secretaría de Hacienda del Estado y de nuestra Gobernadora, la Mtra. Marina del Pilar Ávila Olmeda, respecto a la delicada situación financiera del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California (ISSSTECALI), me di a la tarea de analizar el padrón de bienes inmuebles propiedad de dicha institución. A este análisis se suman los señalamientos de diversos grupos sindicales, quienes han declarado que algunos de estos bienes se encuentran presuntamente en condición de "invasión".</p> <p>Esta propuesta no solo busca proteger el patrimonio del estado y de sus organismos, sino también garantizar que estos recursos puedan ser utilizados de manera</p>	<p>1. Reforma integral a la regulación sobre la prescripción positiva: Si bien es necesario fortalecer los principios de justicia social que rigen esta figura jurídica, es igualmente imperativo establecer que los bienes inmuebles propiedad de organismos descentralizados, autónomos o entidades dependientes económicamente del estado, no sean susceptibles de prescripción positiva ni negativa.</p> <p>2. Justificación económica y financiera: Considerando la crisis financiera que enfrenta ISSSTECALI, proteger el patrimonio inmobiliario de estos organismos evitará que los activos fijos sean improductivos o estén sujetos a pérdida por prescripción. Esto permitirá que los bienes puedan ser enajenados o transformados en recursos</p>
	<p>estratégica para solventar los compromisos financieros y fortalecer los servicios públicos que se brindan a la ciudadanía.</p> <p>En el interés de que esta propuesta sea considerada en el análisis y deliberaciones de este foro, se ofrece la disposición para colaborar en su implementación desde la Comisión de Vinculación Universitaria, que preside</p>	<p>líquidos, generando ingresos mediante su venta o transferencia. En términos contables, esto significa convertir el activo fijo en activo diferido, lo que contribuirá significativamente al cumplimiento de sus obligaciones financieras con mayor rapidez y eficacia.</p>

	nuestro asociado.	
--	-------------------	--

Respecto a lo propuesto, la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, regula el régimen de dominio que integran el patrimonio del estado: ya sean bienes de dominio público o privado los cuales son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículos 2, 9, 21 y 34), por lo que la proposición ya se encuentra debidamente cubierta.

ASOCIADO/A	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	CONOCIMIENTO DE HECHOS
SOFIA CRISTINA PRIETO RAMÍREZ	<p>A continuación, presento algunos impactos de la prescripción positiva en los bienes raíces:</p> <p>Impactos positivos</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Regularización de la propiedad: La prescripción positiva permite regularizar la propiedad de un inmueble, lo que puede beneficiar a los propietarios que no tienen los documentos necesarios para demostrar su propiedad. 2. Seguridad jurídica: La prescripción positiva proporciona seguridad jurídica a los propietarios, ya que les permite demostrar su propiedad de manera clara y segura. 3. Fomento de la inversión: La prescripción positiva puede fomentar la 	<p>En algunos casos, personas a quienes les vendieron alguna propiedad en una sesión o se las vendieron por posesión, y que de manera ingenua compraron y no han podido resolver la situación hasta después de un tiempo, y fue por medio de esta figura jurídica que pudieron resolverlo.</p> <p>La prescripción y adjudicación se dan mucho en el ámbito de bienes raíces y no necesariamente por empresas grandes que andan invirtiendo, sino personas particulares que en su momento no pudieron adquirir una propiedad de manera regular y con el paso del tiempo lo resuelven por esta vía.</p>

	<p>inversión en el sector inmobiliario, ya que los propietarios pueden tener más confianza en la seguridad jurídica de su propiedad.</p> <p>4. Reducción de conflictos: La prescripción positiva puede reducir los conflictos entre propietarios y terceros, ya que proporciona una forma clara y segura de demostrar la propiedad.</p> <p>Impactos en la sociedad</p> <p>1. Mejora de la calidad de vida: La prescripción positiva puede mejorar la calidad de vida de los propietarios, ya que les</p>	<p>Es importante que las personas tengan certeza jurídica sobre sus bienes y patrimonio, por ello hay que poner mas candados para que no sea fácil que personas mal intencionadas puedan abusar de la prescripción para regularizar inmuebles como son casos como fraccionamientos enteros.</p> <p>De igual manera, establecer las regulaciones necesarias para que no existan tantas casas abandonadas que en un futuro se convertirán en picaderos y que dan mal aspecto, para que se puedan regularizar y vender a un costo normal a personas que</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>permite tener una propiedad segura y estable.</p> <p>2. Fomento del desarrollo urbano: La prescripción positiva puede fomentar el desarrollo urbano, ya que los propietarios pueden tener más confianza en la seguridad jurídica de su propiedad.</p> <p>3. Reducción de la pobreza: La prescripción positiva puede reducir la pobreza, ya que los propietarios pueden tener acceso a créditos y otros beneficios que les permitan mejorar su situación económica.</p> <p>4. Fortalecimiento del Estado de derecho: La prescripción positiva puede fortalecer el Estado de derecho, ya que proporciona una forma clara y segura de demostrar la propiedad y resolver conflictos.</p>	<p>tienen la necesidad de una casa. Especialmente cuando constructoras dejan inconclusas sus obras o por cualquier otro problema dejan abandonados los fraccionamientos, ya que empiezan a ser ocupadas por personas que se posesionan de los inmuebles y que no regularizan su situación.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>En resumen, la prescripción positiva en el contexto de los bienes raíces puede tener un impacto significativo en la sociedad, promoviendo la seguridad jurídica, la inversión, el desarrollo urbano y la reducción de la pobreza.</p> <p>Por lo tanto, se tendrá que tomar cartas en el asunto referente al enriquecimiento que puedan llegar a tener algunos sectores de la sociedad y regularlos para poder que se siga regularizando por medio de esta figura ya que para otros sectores de la sociedad es Necesaria, para poder llegar a tener certeza jurídica sobre sus patrimonios</p> <p>Considero que como en todas las áreas hay gente que se aprovecha de algunas figuras</p>	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>jurídicas para obtener enriquecimiento, pero sería muy difícil para toda la sociedad que por esas personas el resto de la sociedad salga afectado ya que para el resto de la sociedad que no se dedican a inversiones a regularizar propiedades en volumen si es muy necesaria esta figura para que puedan resolver la regularización de sus propiedades.</p>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Coincidimos en que regularizar bienes inmuebles, otorga seguridad jurídica y fomenta la actividad económica, entre otros beneficios sociales.

- b) **Germán Álvarez Villarello**, miembro del Poder Judicial de Baja California: La prescripción simultánea se aterriza en la iniciativa a la prescripción con destino a casa habitación, sin embargo en cientos de juicios, no señala como causa generadora de la posesión como finalidad la de casa habitación, es decir, se

invoca una posesión jurídica, que es suficiente para otorgar una prescripción positiva del predio, es importante que se reconsidere la exposición de motivos o en la parte final del artículo ya que cuando uno está resolviendo y la norma jurídica no es clara, nos remitimos a la exposición de motivos.

Coincidimos en que hay que revisar y delimitar la causa generadora en la redacción del artículo, para incluir la causa generadora de la posesión de predios, además de la de habitar un bien inmueble, y la posesión material.

- c) **Magistrada Acosta Dueñas Karina:** propone fortalecer la figura de la inspección judicial en especial donde la causa generadora es de mala fe. No se puede limitar solo a casa habitación pues el destino puede ser diverso a casa habitación, se debe abrir el panorama para cubrir otros espacios. Fortalecer la prueba testimonial con testigos idóneos. Inscripciones preventivas en el registro público aprovechando las herramientas tecnológicas para crear un registro. Deslindes certificados como documento que debe acompañar a la demanda. y el allanamiento del demandado, en el sentido de que efectivamente el actor tiene derecho al inmueble.

Sin duda la inspección judicial es un tema que debe considerarse para verificar que la causa generadora corresponde a aquella que se promovió en juicio, debemos ampliar en la iniciativa no solo la causa generadora a posesión de habitación e incluir a los predios, así como exigir testigos idóneos y que se haga efectiva la inscripción en el registro público de la propiedad de los predios e inmuebles en posesión.

4. Propuesta

Se propone modificar la redacción del artículo 1143 con el fin de que la prescripción solo se pueda dar sobre un bien inmueble y crear el artículo 1143 BIS, como un requisito de fondo para promover la prescripción vinculado con la posesión en concepto

de propietario, de forma pacífica continua y pública, ya que, cuando una persona promueve más de un inmueble con destino de casa habitación, es difícil comprender, cómo puede, durante el mismo periodo, ejercer el disfrute del inmueble poseído (requisito que se establece en el artículo 817 para producir la prescripción) en concepto de propietario⁵, pública y continua de forma simultánea, sin descuidar la otra, salvo que se trate de simulación de actos jurídicos, falsedad ante autoridad, o fines de especulación comercial que atenta contra el fin de la institución de interés social que es la prescripción positiva.

Tampoco puede permitirse el que se simule la habitación de predios mediante construcciones inconclusas, ya que, si se prescribe es porque se ejerce la propiedad con el fin de habitarla, y no solo con el construir a medias hasta que se obtenga la seguridad jurídica, ya que, si una persona se abstiene de habitar de forma personal en dicho predio, es porque cuenta con los medios suficientes para contar con propiedades propias para habitar o para rentar, apoderándose del inmueble con el único fin de acrecentar su patrimonio sin necesidad.

Igual caso se da cuando en predios sin construcciones se instalan o estacionan casas rodantes o las conocidas como *motorhomes*, o bien, construcciones ligeras suspendidas en vigas o estructuras que permiten su traslado, en los cuales la causa generadora no sea habitarlos.

Con esta propuesta se evitará que personas por mero interés económico sin necesidad real de una vivienda y con fines de acrecentar su patrimonio sin una finalidad social se apoderen de inmuebles para especular posteriormente con ellos, a través de cesiones de derechos, compraventas, arrendamientos u otras modalidades que no tengan como fin el hacer uso persona del inmueble como casa habitación.

⁵ **ARTICULO 817.**- Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

Asimismo, atendiendo las peticiones del Foro “*Prescripción Positiva Simultánea: un mecanismo que precisa revisión*”, se propone adicionar un artículo 1143 TER que recopile las disposiciones especiales y diferenciales respecto de las medidas que deben implementarse como requisitos de procedencia de la acción como acciones dentro del proceso judicial para verificar la verosimilitud de los requisitos necesarios para la prescripción, estableciendo las 7 disposiciones:

- I. Se deberá expresar siempre la causa generadora de la posesión y el tipo de uso o usos que se le dio al bien inmueble;
- II. Se deberá expresar el tipo de posesión que se ejercía, si además de con ánimo de dominio, se trata de posesión material o jurídica, o ambas;
- III. En caso de predios cuyo fin sea el uso de casa habitación poseídos de mala fe, solo será apta para prescribir aquella posesión que se ejerza para satisfacer la necesidad de vivienda del promovente;
- IV. En caso de predios cuyo fin sea el uso de casa habitación poseídos de buena fe, solo podrá prescribirse más de un inmueble durante el mismo periodo, sin importar cual sea su fin, si la causa generadora de la posesión se trata de un acto traslativo de dominio celebrado con la persona que aparezca como propietaria ante el Registro Público de la Propiedad, o en su defecto, compruebe la transmisión o transmisiones anteriores ininterrumpidas hasta su adquisición, en caso contrario, dicha posesión se considerará de mala fe;
- V. En todos los juicios de prescripción, la persona titular del órgano jurisdiccional deberá realizar inspección judicial física del inmueble del que se trate para verificar que la naturaleza de la posesión sea la señalada en la demanda, así como que no se haya interrumpido;
- VI. En todos los juicios de prescripción, la persona juzgadora de oficio, deberá hasta antes de la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, girar oficios a los juzgados de la misma competencia en razón de la materia del Estado, a efectos de que informen si la parte actora cuenta con diversos

- juicios de prescripción promovidos, a efecto de verificar si se actualiza alguno de los supuestos previstos por este artículo o el artículo 1143 BIS anterior; y
- VII. En los juicios de prescripción positiva las personas juzgadoras deberán de considerar la idoneidad de las personas testigas, tomando en cuenta si son propietarias o poseedoras colindantes del predio que se pretende prescribir, o fueron vecinas de la colonia, fraccionamiento o población, durante el tiempo que debe transcurrir para la prescripción.

Adicionalmente, se propone reformar el artículo 1139 para que se adicione a las fracciones I y III, que se refiere a los requisitos para que se prescriban bienes inmuebles de buena fe y de mala fe, respectivamente, añadiendo que deben cumplir con las disposiciones previstas en los artículos que se crean, siendo 1143 BIS y 1143 TER, así como el que se reforma 1143.

Por último, se propone reformar el artículo 1142 para establecer la prohibición absoluta de prescribir aquellos inmuebles que hayan comenzado a poseer a través de un delito, siempre y cuando este se encuentre comprobado mediante sentencia condenatoria firme, o cualquier medios que compruebe fehacientemente que se cometió por medio de un delito, esto con el fin de desincentivar la práctica del despejo de inmuebles.

A continuación, se presentan las reformas propuestas:

Cuadro comparativo:

Código Civil para el Estado de Baja California

TEXTO VIGENTE:	TEXTO PROPUESTO:
<p>ARTICULO 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:</p>	<p>ARTICULO 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y</p>

<p>I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;</p> <p>II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública;</p> <p>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.</p>	<p>públicamente en términos de los artículos 1143, 1143 BIS y 1143 TER;</p> <p>II.- (...)</p> <p>III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública en términos de los artículos 1143, 1143 BIS y 1143 TER;</p> <p>IV.- (...)</p>
<p>ARTICULO 1142.- La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción a partir de la fecha en que haya quedando extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.</p>	<p>ARTICULO 1142.- La posesión adquirida por medio de un delito no es apta para la prescripción de un bien inmueble.</p>
<p>ARTICULO 1143.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y</p>	<p>ARTICULO 1143.- La persona que hubiere poseído un bien inmueble por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para adquirirlo por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ese bien en el Registro Público de la Propiedad y</p>

<p>también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.</p> <p>Para los efectos de párrafo anterior, el poseedor del bien deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si lo conoce o desconoce a un propietario diferente al que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.</p> <p>(Sin correlativo)</p>	<p>de Comercio y también en contra de la persona propietaria, cuando no coincidan, si la persona poseedora sabe de antemano quién es esta última persona, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.</p> <p>Para los efectos de párrafo anterior, la persona poseedora del bien deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si le conoce o desconoce a una persona propietaria diferente a la que aparece como propietaria en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.</p> <p>En caso de que la causa generadora de la posesión se trate de un acto traslativo de dominio, deberá llamarse a juicio a todas las personas que fueron propietarias hasta la última que adquirió la posesión de parte de la persona que aparezca como propietaria en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de lo contrario no podrá alegarse la buena fe.</p>
<p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>ARTÍCULO 1143 BIS.- No podrá correr de forma simultánea el plazo para la prescripción positiva de dos o más inmuebles en favor de una misma persona cuando la posesión se base en el uso del inmueble como habitación, o tenga la posesión material para sí misma o para una persona tercera, salvo que se trate de predios que sean contiguos.</p> <p>Esta misma disposición será aplicable para los bienes inmuebles que, aunque no tenga construcciones fijas en la superficie, se encuentren en construcción o se estacionen o</p>

	instalen habitaciones móviles en vehículos o plataformas suspendidas.
SIN CORRELATIVO	<p>ARTÍCULO 1143 TER.- En los juicios de prescripción positiva de inmuebles, además de los requisitos que marque el Código de Procedimientos Civiles correspondiente, el órgano jurisdiccional deberá tomar en cuenta las siguientes previsiones:</p> <p>I. Se deberá expresar siempre la causa generadora de la posesión y el tipo de uso o usos que se le dio al bien inmueble;</p> <p>II. Se deberá expresar el tipo de posesión que se ejercía, si además de con ánimo de dominio, se trata de posesión material o jurídica, o ambas;</p> <p>III. En caso de predios cuyo fin sea el uso de casa habitación poseídos de mala fe, solo será apta para prescribir aquella posesión que se ejerza para satisfacer la necesidad de vivienda del promovente;</p> <p>IV. En caso de predios cuyo fin sea el uso de casa habitación poseídos de buena fe, solo podrá prescribirse más de un inmueble durante el mismo periodo, sin importar cual sea su fin, si la causa generadora de la posesión se trata de un acto traslativo de dominio celebrado con la persona que aparezca como propietaria ante el Registro Público de la Propiedad, o en su defecto, compruebe la transmisión o transmisiones anteriores ininterrumpidas hasta su</p>

	<p>adquisición, en caso contrario, dicha posesión se considerará de mala fe;</p> <p>V. En todos los juicios de prescripción, la persona titular del órgano jurisdiccional deberá realizar inspección judicial física del inmueble del que se trate para verificar que la naturaleza de la posesión sea la señalada en la demanda, así como que no se haya interrumpido;</p> <p>VI. En todos los juicios de prescripción, la persona juzgadora de oficio, deberá hasta antes de la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, girar oficios a los juzgados de la misma competencia en razón de la materia del Estado, a efectos de que informen si la parte actora cuenta con diversos juicios de prescripción promovidos, a efecto de verificar si se actualiza alguno de los supuestos previstos por este artículo o el artículo 1143 BIS anterior; y</p> <p>VII.- En los juicios de prescripción positiva las personas juzgadoras deberán de considerar la idoneidad de las personas testigas, tomando en cuenta si son propietarias o poseedoras colindantes del predio que se pretende prescribir, o fueron vecinas de la colonia, fraccionamiento o población, durante el tiempo que debe transcurrir para la prescripción.</p>
	<p>ARTÍCULO TRANSITORIO:</p>

	ÚNICO. El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Por todo lo expuesto y con fundamento en los artículos señalados, me permito someter a consideración de este H. Congreso del Estado de Baja California, la siguiente Iniciativa con proyecto de decreto que reforma el **Código Civil para el Estado de Baja California**, al tenor del siguiente:

DECRETO :

ARTÍCULO ÚNICO: La XXV Legislatura aprueba la reforma que modifica los artículos 1139, 1142, 1143 y adiciona los artículos 1143 BIS y 1143 TER al Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTICULO 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente **en términos de los artículos 1143, 1143 BIS y 1143 TER;**

II.- (...)

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública **en términos de los artículos 1143, 1143 BIS y 1143 TER;**

IV.- (...)

ARTICULO 1142.- La posesión adquirida por medio de un delito **no es apta para la prescripción de un bien inmueble.**

ARTICULO 1143.- La persona que hubiere poseído un bien inmueble por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para **adquirirlo** por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de **ese bien** en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y también en contra **de la persona propietaria**, cuando no coincidan, si **la persona poseedora** sabe de antemano quién **es esta última persona**, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Para los efectos de párrafo anterior, **la persona poseedora** del bien deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si **le** conoce o desconoce a **una persona propietaria** diferente **a la** que aparece como **propietaria** en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

En caso de que la causa generadora de la posesión se trate de un acto traslativo de dominio, deberá llamarse a juicio a todas las personas que fueron propietarias hasta la última que adquirió la posesión de parte de la persona que aparezca como propietaria en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de lo contrario no podrá alegarse la buena fe.

ARTÍCULO 1143 BIS.- No podrá correr de forma simultánea el plazo para la prescripción positiva de dos o más inmuebles en favor de una misma persona cuando la posesión se base en el uso del inmueble como habitación, o tenga la posesión material para sí misma o para una persona tercera, salvo que se trate de predios que sean contiguos.

Esta misma disposición será aplicable para los bienes inmuebles que, aunque no tenga construcciones fijas en la superficie, se encuentren en construcción o se estacionen o instalen habitaciones móviles en vehículos o plataformas suspendidas.

ARTÍCULO 1143 TER.- En los juicios de prescripción positiva de inmuebles, además de los requisitos que marque el Código de Procedimientos Civiles correspondiente, el órgano jurisdiccional deberá tomar en cuenta las siguientes previsiones:

- I. Se deberá expresar siempre la causa generadora de la posesión y el tipo de uso o usos que se le dio al bien inmueble;
- II. Se deberá expresar el tipo de posesión que se ejercía, si además de con ánimo de dominio, se trata de posesión material o jurídica, o ambas;

III. En caso de predios cuyo fin sea el uso de casa habitación poseídos de mala fe, solo será apta para prescribir aquella posesión que se ejerza para satisfacer la necesidad de vivienda del promovente;

IV. En caso de predios cuyo fin sea el uso de casa habitación poseídos de buena fe, solo podrá prescribirse más de un inmueble durante el mismo periodo, sin importar cual sea su fin, si la causa generadora de la posesión se trata de un acto traslativo de dominio celebrado con la persona que aparezca como propietaria ante el Registro Público de la Propiedad, o en su defecto, compruebe la transmisión o transmisiones anteriores ininterrumpidas hasta su adquisición, en caso contrario, dicha posesión se considerará de mala fe;

V. En todos los juicios de prescripción, la persona titular del órgano jurisdiccional deberá realizar inspección judicial física del inmueble del que se trate para verificar que la naturaleza de la posesión sea la señalada en la demanda, así como que no se haya interrumpido;

VI. En todos los juicios de prescripción, la persona juzgadora de oficio, deberá hasta antes de la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, girar oficios a los juzgados de la misma competencia en razón de la materia del Estado, a efectos de que informen si la parte actora cuenta con diversos juicios de prescripción promovidos, a efecto de verificar si se actualiza alguno de los supuestos previstos por este artículo o el artículo 1143 BIS anterior; y

VII.- En los juicios de prescripción positiva las personas juzgadoras deberán de considerar la idoneidad de las personas testigas, tomando en cuenta si son propietarias o poseedoras colindantes del predio que se pretende prescribir, o fueron vecinas de la colonia, fraccionamiento o población, durante el tiempo que debe transcurrir para la prescripción.

ARTÍCULO TRANSITORIO:

ÚNICO. El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California

Dado en el Salón de Sesiones Licenciado Benito Juárez García del “*Edificio del Poder Legislativo, Baja California*” en la ciudad de Mexicali, Baja California, al día de su presentación.

ATENTAMENTE

LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE

Diputada Constitucional de la XXV Legislatura del Estado de Baja California

LMSA/Id*

Referencias

- AFN: Agencia Fronteriza de Noticias. (24 de 03 de 2024). Denuncian a Quintana Soto de querer apropiarse de terrenos en Mexicali. *AFN: Agencia Fronteriza de Noticias*. Obtenido de https://afntijuana.info/informacion_general/149250
- Colegio de Profesores de Derecho Civil Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México. (2011). *Temas de DERECHO CIVIL en homenaje al doctor Jorge Mario Magallón Ibarra* (1a ed.). Ciudad de México, México: Porrúa. Obtenido de <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/3861-temas-de-derecho-civil-en-homenaje-al-doctor-jorge-mario-magallon-ibarra>
- Congreso del Estado de Baja California. Canal del Congreso del Estado de Baja California. (27 de 11 de 2024). Foro Público: Prescripción Positiva Simultánea: Un mecanismo que precisa revisión. Obtenido de: https://www.youtube.com/results?search_query=foro+prescripci%C3%B3n+positiva+congreso+bc
- Jaramillo Castro, E. (26 de 08 de 2022). Han aumentado hasta un 40% los juicios de prescripción positiva. *El Sol de Tijuana*. Recuperado el 27 de 08 de 2024, de <https://www.elsoldetijuana.com.mx/local/han-aumentado-hasta-un-40-los-juicios-de-prescripcion-positiva-8798950.html>
- PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 2021 - 2024. Obtenido de PNV_28.05.2021.pdf (www.gob.mx)
- Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública. (20 de 08 de 2024). <https://www.gob.mx/sesnsp/>. Obtenido de Incidencia delictiva del Fuero Común, nueva metodología: <https://www.gob.mx/sesnsp/acciones-y-programas/incidencia-delictiva-del-fuero-comun-nueva-metodologia?state=published>
- Suprema Corte de Justicia de la Nación. (09 de 2012). DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU ACCESO NO ES A TÍTULO GRATUITO.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XII, Tomo 3, 1704.

Obtenido de <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2001627>

Suprema Corte de Justicia de la Nación. (01 de 2022). PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE Y SIN TÍTULO. PARA QUE OPERE, DEBE ACREDITARSE FEHACIENTEMENTE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Tomo II, página 836.* Obtenido de <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2024088>

Villa, E. (04 de 03 de 2024). A través de inmobiliarias, prescriben y “roban” casas. *Zeta Tijuana*. Obtenido de <https://zetatijuana.com/2024/03/a-traves-de-inmobiliarias-prescriben-y-roban-casas/>

Villa, E. (26 de 02 de 2024). Cártel del Despojo, ligado a hankistas. *Zeta Tijuana*. Obtenido de <https://zetatijuana.com/2024/02/cartel-del-despojo-ligado-a-hankistas/>

Legislación:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, Última reforma publicada DOF 22-03-2024.

Código Civil Federal, Congreso de la Unión, o publicado en el Diario Oficial de la Federación en cuatro partes los días 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928, Última Reforma DOF 17-01-2024

Código Civil para el Estado de Baja California, Congreso del Estado de Baja California, Publicado en el Periódico Oficial No. 3, de fecha 31 de enero de 1974, Sección I, Tomo LXXXI, Última reforma P.O. No. 33, Índice, 28 de junio de 2024.

Código Penal para el Estado de Baja California, Congreso del Estado de Baja California, Publicado en el Periódico Oficial No. 23, de fecha 20 de agosto de 1989, Sección II, Tomo XCVI. Última reforma, P.O. No. 18, Índice, 05 de abril de 2024.

Instrumentos Internacionales:

Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), Gaceta Oficial No. 9460 del 11 de febrero de 1978, Disponible en: https://www.oas.org/dil/esp/1969_Convenci%C3%B3n_Americana_sobre_Derechos_Humanos.pdf

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 16 diciembre 1966, Disponible en: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/ProfessionalInterest/cescr_S_P.pdf