

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

502

MEXICALI, B.C., 06 DE MARZO DE 2025
NÚMERO DE OFICIO: LMSA/0355/2025
EXPEDIENTE: CORRESP. COMISIÓN
ASUNTO: PRESENTACIÓN DE INICIATIVA DE
REFORMA CONSTITUCIONAL

DIPUTADA EVELYN SÁNCHEZ SÁNCHEZ

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



Anteponiendo un cordial saludo, por medio del presente, en ejercicio de 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, 112, 115 fracción I y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, vengo a presentar **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; para su inicio en el proceso legislativo en términos del artículo 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en mención, ante esta Oficialía de Partes.

Se anexa a la presente iniciativa relatoría del Foro Público "*Prescripción positiva simultánea, un mecanismo que precisa revisión*", organizado por la Diputada Liliana Michel Sánchez Allende, siendo el día 27 de noviembre de 2024 en las instalaciones de la Sala de Mujeres de Baja California, Forjadoras de la Patria del congreso del Estado en la ciudad de Mexicali, Baja California. Asimismo, se inserta liga del audio y vídeo de dicho ejercicio de participación de la ciudadanía: <https://www.youtube.com/watch?v=P-YScjeCZP4&t=4477s>

Agradeciendo de antemano su atención al presente, le reitero mi atenta consideración y respeto.

ATENTAMENTE

LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE

Diputada Constitucional de la XXV Legislatura del Estado de Baja California



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

DIPUTADA EVELYN SÁNCHEZ SÁNCHEZ

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

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.

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 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

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.

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 ejercio 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 proporciona 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

	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. 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.	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. 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.
--	---	--

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 período 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	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.	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.

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 juzgadoras 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.

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

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

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>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>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 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;</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>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 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</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 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</p>

<p>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>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 instalen habitaciones móviles en vehículos o plataformas suspendidas.</p>
<p>SIN CORRELATIVO</p>	<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>

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;

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

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/Ild*

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 FEHACIEMENTE 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

RELATORIA DE EL FORO PÚBLICO “PRESCRIPCIÓN POSITIVA SIMULTÁNEA, UN MECANISMO QUE PRECISA REVISIÓN” LLEVADO A CABO A LAS 11:00 HORAS DEL DÍA MIÉRCOLES 27 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE MANERA HÍBRIDA, EN LA SALA DE USOS MÚLTIPLES: MUJERES DE BAJA CALIFORNIA, FORJADORAS DE LA PATRIA, EN EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO, EN MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, ASÍ COMO EN LA PLATAFORMA ZOOM CLOUD MEETINGS. - -----

MAESTRO DE CEREMONIAS: Gracias a todas las personas asistentes. Damos inicio al Foro Público *“prescripción positiva simultánea, un mecanismo que precisa revisión”*, organizado por la Diputada Liliana Michel Sánchez Allende, siendo el día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, en las instalaciones de la Sala de mujeres forjadoras de la patria del congreso del Estado en la ciudad de Mexicali, Baja California.

A continuación, le cedemos el uso de la voz la Diputada Liliana Michel Sánchez Allende para que nos de sus palabras de bienvenida.

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE: Hola, ¿cómo están? muy buenos días, bienvenidos a este espacio seguro para escuchar sus experiencias, este foro nace de la necesidad de revisar la prescripción positiva, no es la primera vez que realizamos este tipo de foro, su servidora preside la comisión de igualdad de género y hemos construido a través de estos foros varias iniciativas y esta no será la excepción se ha invitado a las diputaciones, autoridades, poderes del Poder Judicial, Fiscalía, universidades, organizaciones de la sociedad civil colegios de abogadas y abogados, a las personas participantes y observadoras, medios de comunicación, así como a todas las personas asistentes de forma virtual. Estamos abiertos a escuchar sus expresiones, de manera respetuosa el compromiso es integrar una relatoría total de cada una de sus participaciones, todo será grabado, y será accesible de manera pública. Vamos a dar inicio siendo las 11 horas con 12

minutos del día 27 de noviembre 2024 damos inicio al *“Foro público prescripción positiva simultanea un mecanismo que precisa revisión”*.

Este evento tendrá el siguiente orden del día:

- 1.- Palabras de bienvenida de la Diputada Liliana Michel Sánchez Allende, Presidenta de la Comisión de Igualdad de Género de esta XXV Legislatura.
- 2.- Una exposición sobre el origen y evolución de la figura de la prescripción.
- 3.- Exposición de la iniciativa presentada.
- 4.- Participaciones de las personas previamente registradas.
- 5.- Espacio para preguntas y respuestas.
- 6.- Clausura.

Se precisa que este foro se está grabando, pero no se transmite en vivo.

-Todas las participaciones serán registradas en una relatoría.

Agradecemos la participación en la mesa del Poder Judicial, Fiscalía, Universidades, Organizaciones de la Sociedad Civil, Abogadas y abogados, Personas participantes, Observadoras y también a los Medios de comunicación, así como a todas las personas asistente.

Se inserta fotografía de lista de asistencia:

Nombre (a)	Apellidos	Dirección de correo electrónico	Dependencia	Asistencia	Número telefónico	recibir información a otros eventos salvo
Cristian Adrian	Alegria Jimenez	alegriacristian64@gmail.com	Sociedad en General	De manera virtual	VIRTUAL	
Eduardo Josue	Alegria Jimenez	alegria@uabc.edu.mx	Sociedad en General	De manera virtual	VIRTUAL	
Patricia	Morjanaz	dhpana@gmail.com	Sociedad en General	De manera presencial		
Maricela	Quintero	licmquintero@gmail.com	Colegios de abogacia	De manera presencial	663512625	SI P
Maria Cristina Elizabeth	Lew Luna	baifong906@gmail.com	Colegios de abogacia	De manera virtual		
KARLA NICOL	CORTEZ MENDOZA	karlanicol23@gmail.com	Sociedad en General	De manera presencial	662161210	SI
Zoila Rosa	Rodriguez Vidauri	rovid07@gmail.com	Sociedad en General	De manera virtual		
Ella Leticia	Martinez Diaz	leticia.mtzd@gmail.com	Sociedad en General	De manera presencial		
Ana Maria de Jesus	Elizalde Mendez	elizalde.anaj@uabc.edu.mx	Sociedad en General	De manera presencial		
Angel Felix	Baños Acebedo	carizal0194@gmail.com	Persona individual	De manera virtual		
Liliana Karina	Veiga Lucero	lkveiga28@gmail.com	Sociedad en General	De manera virtual		
Rosa Esthela	Alzate Ramirez	lic.esthela.alzate@gmail.com	Sociedad en General	De manera presencial		
roizy Verónica	vargas Samaniego	samaniegorizy@gmail.com	Sociedad en General	De manera presencial		
Noemi	Arilla Huerta	noemi.arilla@uabc.edu.mx	Sociedad en General	De manera presencial, De ma		
Laura	Escobedo Thomas	laura.thomasyescobedo@gmail.co	Organismos de la Sociedad	De manera presencial		
Dianela Carolina	Flores Serna	nanryf84@gmail.com	Organismos de la Sociedad	De manera virtual		
Lizeth	Sánchez	lizyful05@gmail.com	Sociedad en General	De manera presencial		
Flor Andrea	Torres Rodriguez	grupogricolasanders@gmail.com	AMAI	De manera virtual		
Magdalena Elizabeth	García Sepúlveda	mega710823@gmail.com	Sociedad en General	De manera virtual		
Guadalupe	Salcido	licmquintero@gmail.com	Organismos de la Sociedad	De manera virtual	P 66212553	SI

Pablo	Pereira	apereira21@uabc.mx	Sociedad en General	De manera virtual		
DIANA SUDÉY	PEREZ TOPETE	dianatopete7@gmail.com	INDIVI	De manera presencial		
Miriam Elena	Soberanes Fong	miriam.soberanes.fong@gmail.com	Organismos de la Sociedad	De manera virtual		
Carlos	Quiñones marinoz	carloem.martin3@gmail.com	Sociedad en General	De manera presencial		
Melchor	Valenzuela Bustina	melchorvalenzuelabustina@gmail.c	Sociedad en General	De manera presencial		
Mario	Ojguin Gonzalez	ferimoro@uabc@gmail.com	Organismo Empresarial	De manera presencial		
José Alonso	Ganibaldy Leyva	lganibaldy@gmail.com	Postulante	De manera presencial, De ma		
José Manuel	Rivas Peraza	jmanuel.rivas@hotmail.com	Sociedad en General	De manera presencial		
Glauya Susana	Valdez Gonzalez	susana.valdez.glez@gmail.com	Sociedad en General	De manera virtual		
SARAHÍ	LOPEZ HERMANDEZ	sarahilopezher@gmail.com	Representante de autoridad	De manera virtual	VIRTUAL	
FLAVIO CESAR	CASTRO ALDEA	flavio.castro@uabc.edu.mx	Representante de autoridad	De manera virtual	VIRTUAL	
Jesús Alberto	Corona Hernández	albertocorona4490@gmail.com	Sociedad en General	De manera presencial		
Ricardo	Rivera de la Torre	ricardo.rivera.delatorre@uabc.edu.c	Institución académica	De manera virtual		
JESUS ALBERTO	QUIRADO GONZÁLEZ	jesus.quirado@ceu16.edu.mx	Institución académica	De manera presencial		
Maria de la luz	Mota González	lunyalumes@gmail.com	Sociedad en General	De manera presencial		
Flor Andrea	Torres Rodriguez	grupogricolasanders@gmail.com	AMAI	De manera presencial		
Adriana Berenice	Gallo Galvan	adrianaGallob601@gmail.com	Fiscalía General del Estado	De manera virtual		
Mtra Magdalena Elizabeth	García Sepúlveda	mega710823@gmail.com	Sociedad en General	De manera virtual		
cecilia yareli	Ruiz Fuentes	cecylruiz2608@gmail.com	Sociedad en General	De manera presencial		
Cristian Adrian	Alegria Jimenez	alegriacristian64@gmail.com	Sociedad en General	De manera presencial, De ma		
Rigoberto	Meza Godoy	rbmeza.masimo@gmail.com	Sociedad en General	De manera virtual		
Leticia	Martinez	leticia.mtzd@gmail.com	Sociedad en General	De manera virtual		
Roxana	Valenzuela	roxanavalenzuela84@gmail.com	Abogada	De manera virtual		

Élida	Tovar	elidasdaniel2192@gmail.com	Especialistas	De manera virtual		
Maria Teresa	Sierres Suquivilde	defensapublicabc1@gmail.com	Representante de autoridad	De manera presencial		✓
Maritza	González Ramirez	defensoriapublicabc1@gmail.com	Representante de autoridad	De manera presencial		✓
LIONEL	APPEL CAMPILLO	appelcampillo@gmail.com	Representante de autoridad	De manera presencial		✓

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE: Se establece que el objetivo principal del foro, es Consultar a la ciudadanía y entidades gubernamentales involucradas en la prescripción positiva, específicamente los casos de prescripción positiva simultánea en favor de una persona sobre más de un bien inmueble; a través de un diálogo reflexivo y abierto, se comparta opiniones y análisis sobre la propuesta de creación de artículo 1143 BIS en el Código Civil, para establecer que 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, 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 tengan construcciones fijas en la superficie, se encuentren en construcción o se estacionen o instalen habitaciones móviles en vehículos o plataformas suspendidas.

MAESTRO DE CEREMONIAS: Se le concede el uso de la voz al Doctor Fernando Manuel Castro Figueroa, Presidente del Colegio de Abogados de Mexicali, A.C. y Docente de Facultad de Derecho, Campus Mexicali, de la Universidad Autónoma de Baja California, sobre la perspectiva histórica de la prescripción.

“Muy bueno días, agradezco la oportunidad de participar en este importante espacio de reflexión jurídica, la prescripción positiva conocida también como usucapión o prescripción adquisitiva es una figura jurídica que permite adquirir la propiedad de un bien mediante la posesión prolongada bajo las condiciones legales específicas, su origen se remonta al derecho romano particularmente a la ley de las 12 tablas donde se establecía que la posesión de un año sobre bienes muebles y de 2 años sobre bienes inmuebles era suficiente para usucapir desde entonces esta figura ha evolucionado a través de la historia, consolidándose como un mecanismo esencial para equilibrar el interés público y privado en relación con la propiedad, esta figura radica en la necesidad de proteger el orden público y garantizar la certeza permite sancionar la negligencia de los propietarios que abandonan sus bienes y al

mismo tiempo otorga estabilidad al poseedor que cumpliendo con los requisitos legales para convertirse en propietario, como expuso el jurista Modestino la usucapión representa la adición del dominio por la continuación de la posesión durante el tiempo determinado por la ley, en el contexto local el Código Civil para el estado de Baja California regula la prescripción positiva en los artículos 1138 al 1144 en estos se detallan las condiciones necesarias para que opera la prescripción como la posesión en concepto de propietario de forma pacífica continua y estableciendo plazos diferenciados asegura sea de buena fe 5 años o mala fe 10 años en ese sentido resulta relevante considerar la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con numero 2024088 la cual enfatiza que incluso en casos de prescripción positiva de mala fe y sin título es indispensable acreditar la causa generadora de la posesión este criterio refuerza la seguridad jurídica al exigir que el poseedor demuestre su intención de apropiación desde el inicio de la posesión ello no solo protege los derechos de los propietarios originales sino que también asegura que el proceso judicial respete los principios de certeza y debido proceso las prescripción positiva no solo constituye un mecanismo para adquirir propiedad si no también refleja el carácter social dl derecho de propiedad en Baja California, esta figura sigue siendo clave para fomentar el uso eficiente de los bienes para evitar su abandono y que la propiedad cumpla con su función social, como sociedad debemos continuar fortaleciendo este tipo de figuras para garantizar que la propiedad contribuya al bienestar colectivo, agradezco la invitación este foro y la oportunidad de aportar al análisis de este tema tan fundamental”.

MAESTRO DE CEREMONIAS: Muchas gracias Doctor. Con esto tenemos el contexto histórico de la prescripción y su evolución como institución, vamos a enunciar a las personas que nos acompañan de manera presencial:

(Se inserta fotografía de lista de asistencia presencial)

michel
sánchez allende

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

Comisión de Igualdad de GÉNERO

LISTA DE ASISTENCIA:

FECHA: 27 nov HORA: 11:00am

TIPO DE REUNIÓN: Foro Prescripción PATNA SIMULTANEA

OBSERVACIONES:

No.-	Nombre completo	Cargo/ Institución/ Asociación	Correo electrónico	Deseo recibir Invitación a próximos eventos	
✓	Dorovan Alejandro Munoz Huerta	Colegio de Abogados del ELO S.C.	munoz@abogados elo.mx	Si	P
✓	Yvon Weccarra Hernandez	Unicef Comité para Ayuda	yvonweccarra @unicef.org	Si	P
	Pedro Juan Vicente Rodriguez	II	656 333 0111	Si	
✓	Herman Alvarez Villarejo	PIBC	656 293 5448	Si	P
✓	Fernando Marcel Castro Figueroa	Colegio/ UDOC	656 253 254	Si	P
✓	MARCELA CORTES JESUS DEZ CRUZ	COORDINADORA DE ATENCION PSICOLÓGICA A VIOLENDA DE GÉNERO	marcela.cortes@psicologia degenero.org	Si	P
✓	Cristina Martinez Aguilar	Asesora NP del Comité Tribunal Electoral	6653490490 cristina@tribunal electoral.com	Si	P
	Ulises Antonio Flores Ortiz	Comunicación Jurídica	ulises.flores@ulises hulmi.com	Si	

Poder Legislativo del Estado de Baja California Edificio del Poder Legislativo Av. Pioneros y Av. De los
Héroes No. 995 Centro Cívico C.P. 21000, Mexicali, Baja California. Tels. (61 886) 559.56.00, (61 886)
559.56.01

LISTA DE ASISTENCIA:

FECHA: _____ HORA: 1800

TIPO DE REUNIÓN: Fca. preocupación positiva simultánea

OBSERVACIONES: _____

No.	Nombre completo	Cargo/ Institución/ Asociación	Correo electrónico	Deseo recibir invitación a próximos eventos
	Guillermo Tomas Valenzuela			
	Guillermo Tomas Valenzuela	Fca. Derecho UABC	guillermotomas99@uabc.mx	SI
	Emiliano Covales González	Fca. Derecho UABC	emiliano.covales@uabc.mx	SI
	José Luis Torres Sobral	Fca. Derecho UABC	joseluis@uabc.mx	SI
	MARINA LETICIA MELANDEZ GARCÍA	AMAI	melandez@amai.org.mx	SI
	KARINA ACOSTA DURÁN	TSJE	karina.acosta@tsje.gob.mx	SI
	MARCELO CÁDIZ PARTIDA	Defensoría Pública	marcelo@defpública.gob.mx	SI
	RICARDO SANCHEZ	Personal	ricardo@uabc.mx	SI
	*Flori Torres			
	*Carlos Quiroz			

Poder Legislativo del Estado de Baja California Edificio del Poder Legislativo Av. Pioneros y Av. De los
 Hércules No. 995 Centro Cívico C.P. 21000, Mexicali, Baja California. Tels. (01 686) 559.56.00, (01 686)
 559.56.01

MAESTRO DE CEREMONIAS: Muchas gracias a las personas que nos acompañan de manera física por tomarse el tiempo, será muy valiosa su participación, y, ¿de manera virtual cuantos participantes tenemos? 10 Registros

MAESTRO DE CEREMONIAS: Con su venia Diputada vamos a proceder con la exposición de la iniciativa en este foro de Prescripción Positiva:

(Se inserta presentación)

FORO PÚBLICO | PRESCRIPCIÓN POSITIVA SIMULTÁNEA

Un mecanismo que precisa revisión

27 DE NOVIEMBRE DE 2024

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA XXV LEGISLATURA

Michel
sánchez allende
DIPUTADA DISTRITO 4

¿QUÉ ES LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA?

FORO PÚBLICO | PRESCRIPCIÓN POSITIVA
SIMULTÁNEA



Es un medio de adquirir bienes mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley, manteniendo una posesión en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

EN CASO DE INMUEBLES PUEDE SER:

- 1.- En 5 años de buena fe;
- 2.- En 5 años si está inscrita la posesión en RPPC.
- 3.- En 10 años de mala fe.

¿A QUE SE REFIERE CON BUENA Y MALA FE?

FORO PÚBLICO | PRESCRIPCIÓN POSITIVA
SIMULTÁNEA

Es poseedor **DE BUENA FE** el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

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

¿QUÉ SE PROPONE?

FORO PÚBLICO | PRESCRIPCIÓN POSITIVA
SIMULTÁNEA

Crear un artículo 1143 BIS en el Código Civil, para establecer que **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**, 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**.

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

micHEL
sánchez allende

¿QUÉ HA DICHO LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN?

FORO PÚBLICO | PRESCRIPCIÓN POSITIVA
SIMULTÁNEA

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el Amparo directo en revisión 2173/2020, emitió el criterio de rubro: "**PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE Y SIN TÍTULO. PARA QUE OPERE, DEBE ACREDITARSE FEHACIENTEMENTE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.**", generando el:

Criterio jurídico: [...] 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: [...] 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.

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

micHEL
sánchez allende

¿POR QUÉ SE PRESENTA AHORA ESTA INICIATIVA?

FORO PÚBLICO | PRESCRIPCIÓN POSITIVA
SIMULTÁNEA

Han salido a la luz varios casos de personas que demandan la prescripción de diversos predios alegando la posesión simultánea, dentro de los casos se citan a continuación:

1. En AFN se dio a conocer el caso de la Colonia Centenario Azteca, en dónde 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.
2. El Semanario Zeta sacó a la luz investigación sobre el "cartel del despojo", en donde de acuerdo a información reportada, existen más de 1,000 juicios de nulidad por de títulos contra vivienda que fueron prescritas de forma irregular con el mismo modus operandi.
3. El mismo semanario, refiere que, en el fraccionamiento Toledo, una misma persona ha promovido hasta 14 juicios de prescripción.
4. 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 de 2024 se han reportado 823 cifra muy similar a la de julio de 2023 que ascendía a 862.



Michel
sánchez allende
DIPUTADA DISTRITO 4



Michel
sánchez allende
DIPUTADA DISTRITO 4

GRACIAS

FORO PÚBLICO | PRESCRIPCIÓN POSITIVA
SIMULTÁNEA

DIPUTADA LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE: Como se precisó al inicio, se dará un espacio para que las personas que se registraron en línea expongan sus ponencia, propuestas o comentarios a la iniciativa y el tema en general, hasta por 5 minutos.

El orden de exposición será en orden de registro:



@michelsanchezallende



(686) 747 4120

1. Mariela Quintero
2. Noemi Avitia Huerta
3. Laura Escobedo Thomas
4. Daniela Carolina Flores Serna
5. Lizeth Sánchez
6. Mario Olguín González
7. José Alonso Garibaldy Leyva
8. Jesús Alberto Corona Hernández
9. Cristiana Adrián Alegría Jiménez
10. María Teresa Sierras Suquilvide
11. Maritza González Ramírez.

Esa lista es la que se registró por formulario, pero se tiene la lista de los que se registraron aquí Comenzamos con:

1. Donovan Alejandro
2. Iván Vizcarra Hernández
3. German Álvarez
4. Fernando Manuel Castro
5. Mendoza Cortez
6. Cristian Martínez Aguilar
7. Guillermo Torres Valenzuela

Y de manera virtual las personas que se registraron:

1. Mariela Quintero

Alguien que no se escuchó:

1. Ricardo Sánchez
2. Flor Torres;
3. Carlos Quiñonez

1.- Lic. Mariela Quintero: Buenos días, soy asociada del colegio de abogados en el ejercicio libre del derecho, voy a dar algunas aportaciones, se señala con un estadística de como se ha venido incrementando las prescripciones positivas ya sea

de buena o mala fe, así como el nombre de los promoventes, es el Poder Judicial de Baja California quien maneja dicha información no existe duda de que realmente se ha abusado y beneficiado una sola persona con la figura jurídica de la prescripción ya que 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 judicial, ya que es el responsable del número de juicios y expedientes, así como el nombre de los prominentes, dicha iniciativa sea aprobada sin lugar a dudas, para que una persona que cumpla con los requisitos del artículo 1138 al 1144 del Código Civil y se le conceda que ha sido propietaria y el bien inmueble que han poseído en el plazo indicado, para que se cumpla con la finalidad social. Nuestra propuesta es que se le podría incluir una condición y sanción al artículo 1143 bis, incluir inciso a) una condición *sine qua non* que se indique que el promovente actor de la acción una certificación expedida por el poder judicial que indique que el promovente no tiene uno u otros juicios iniciados ante los juzgados civiles del estado y si los tiene indique en que periodos, ya que los juicios civiles son iniciados a instancia de parte y no de oficio, es decir al presentar la demanda si no exhibe la certificación el juez estaría en condiciones de no tener por presentada la demanda de prescripción ya sea de buena o mala fe, en un periodo de 5 años. Inciso b) asimismo, se le haga el señalamiento de una sanción a dicho en el artículo 1143 bis para el caso de que el promovente de la prescripción se acredite que tiene otros juicios en el periodo de 5 años deberá pagar 10 mil UMAS a favor del fondo auxiliar es cuánto.

2.- Lic. María Teresa Sierras Suquilvide / Directora de la Defensoría Pública:

Su servidora está al frente de una institución la cual recibe a diario a integrantes de grupos de atención prioritaria, traigo un poquito de números entendiendo que el 80% de las personas que se acercan a la Defensoría cubren los requisitos que marca nuestra ley orgánica y nuestro reglamento interior para poder brindarles la atención nosotros nos regimos por la ley orgánica así como por el Código civil y el de Procedimientos Civiles, en el artículo 18 del Reglamento, nos habla de cómo poder proporcionar el servicio en dado caso de que la pretensión del solicitante sea el de

obtener un lucro o un beneficio económico, esto es una limitante para poder obtener el servicio, la mayoría de las personas que solicitan la asesoría son personas que habitan el domicilio, nosotros tenemos actualmente 19 expedientes activos, el 80 % de las personas que solicitan asesoría con nosotros se quedan los expedientes son entre el 2021 y 2024 que están activos los anteriores a esa fecha ya cuentan con sentencia firme y ejecutoriada, la iniciativa busca proteger los derechos de las personas y no un beneficio.

Coincidimos en la propuesta que busca proteger el derecho de las personas y recordar que en 2025 entra en vigor el nuevo código de procedimientos. Y ofrecer los servicios a estos grupos de atención prioritaria. Algunos de los requisitos para poder acceder los servicios que presta la defensoría, son, en especial el de prescripción positiva son 5 años de posesión, que el bien inmueble no sobre pase los 700 mil pesos y que la persona no cuente con otra propiedad inscrita en el registro público.

4.- Lic. Maritza González Ramírez/ Coordinadora del área Civil y Familiar de la Defensoría de Oficio en Mexicali: La defensoría únicamente presta servicios en materia de prescripciones positivas, y comentarles que estamos a sus órdenes en contacto a través de la línea telefónica 686 9046861. Y a través de WhatsApp 686 195 7089 para asesoría en línea.

MAESTRO DE CEREMONIAS: No hay más participaciones registradas previamente.

1.- Donovan Alejandro Muciño Huerta / Colegio de Abogados de “Ejercicio Libre del Derecho A.C.” y Estudiante de la facultad de derecho: Considero fundamental abordar este tema desde una perspectiva jurídica y presupuestal, con las recientes declaraciones de la secretaria de hacienda del estado, la gobernadora respecto a la delicada situación financiera de ISSSTECALI, me di a la tarea de verificar el padrón de bienes inmuebles de dicha institución, algunos grupos sociales han manifestado que estos bienes se encuentran en condición de invasión, ante

esto mi propuesta es la siguiente, reforma integral sobre la regulación sobre la prescripción positiva es imperativo establecer que los bienes inmuebles propiedad de organismos descentralizados autónomos o de entidades dependientes económicas del estado no sean susceptibles de prescripción positiva ni negativa. Así se protege el patrimonio inmobiliario de estos organismos y evitar que estos activos estén sujetos a la prescripción, y así proteger estos vienen que se pueden vender y esto contribuiría significativamente al cumplimiento de las obligaciones financieras de estos organismos espero que esta propuesta sea considerada en el análisis y deliberaciones de este foro reiterando mi disposición para colaborar en su implementación desde la comisión de la vinculación universitaria la cual presido.

2.- Iván Vizcarra Hernández / Residente del Fracc. Centenario Azteca:

Agradecerle el seguimiento de las propuestas que durante su campaña prometió. Soy presidente del comité de vecinos del fracc centenario azteca, es muy triste la situación que estamos viviendo hay una persona que nos trae totalmente vandalizado el fraccionamiento, si cercamos o hacemos una mejoría al día siguiente amanece totalmente destruido, el poco capital que tenemos se va en defensoría legal, somos personas que cumplimos con el pago de impuestos con títulos en mano, hay una persona que cuenta con infinidad de juicios para prescripción aun cuando estos terrenos tienen un legítimo esta persona también tiene demandado al INDIVI, es triste que esta persona venga con mentiras y corrupciones a querer apropiarse de cosas.

3.- Germán Álvarez Villarelo / Poder Judicial de Baja California:

Agradecemos que la diputada se haya ocupado de este tema que lo percibimos como una figura jurídica de la cual se ha abusado, en muchas ocasiones se ha convertido más que en un juicio en un trámite “presento una demanda 2 testigos y me convierto en propietario” esta parte nos preocupa, nos complace la reforma pues estamos conscientes que no busca castigar a quien pretende regularizar una situación de vivienda, entre miles de juicios en ocasiones se nos confunde el que abusa de la prescripción con el que legítimamente comparece a regularizarse, nosotros

percibimos otro tipo de situaciones más graves, fui juez en otra ciudad y era muy común demandar la prescripción porque “como no tenía donde vivir entre a poseer estas 14 hectáreas” vengo a demandar la prescripción de 257 hectáreas, es algo desproporcional, en la exposición de motivos ponen como ejemplo lo que sucede en la Col. Centenario azteca, sin embargo, este ejemplo es contradictorio con el resultado final de la propuesta, ya que el art, 1143 bis ya que la prescripción simultanea lo aterriza a la prescripción simultánea con destino a casa habitación, sin embargo en los cientos de juicios que promovió esta persona de la col azteca no señala como causa generadora que su posesión haya sido con la finalidad de casa habitación es decir el invoca una posesión jurídica que es suficiente para darle 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 y vemos la voluntad del legislador si se queda en esos términos el que está prescribiendo puede que únicamente está protegiendo la posesión material más no la jurídica, traemos 4 propuestas muy clara que expondrá la magistrada cuando le corresponda el uso de la voz.

4.- Dr. Fernando Manuel Castro Figueroa / Presidente del Colegio de Abogados de Mexicali, A.C./ Docente Universidad Autónoma de Baja California: Esta figura se ha ido tergiversando, ha generado muchos abusos, quiero unirme a la propuesta del colegio de libre pensadores respecto a salvaguardar los bienes del estado los cuales no deben de ser sujetos a prescripción, si bien es necesario fortalecer la justicia social que rigen esta figura jurídica, es imperativo que los bienes inmuebles propiedad del Estado no sean susceptibles a la prescripción positiva o negativa.

5.- Jesús del Carmen Mendoza Cortes / Dirección Jurídica de la Fiscalía General del Estado: Como institución nos toca ver a la persona afectada en su patrimonio por el delito de despojo, en la exposición de motivos señalan información relacionados a este delito, cuando se habla de un incremento en la incidencia

delictiva puede ser relativa pues no siempre se acerca la persona afectada y presenta una denuncia; sin embargo, coincidimos en lo que han expuesto, el legislador ha salvaguardando el derecho de cualquier persona a tener una oportunidad de tener vivienda, y de lograr como sociedad proteger la propiedad, que no se ha respetado la esencia de esta figura. Esta figura se crea con la finalidad de respetar esta garantía al derecho a la vivienda, hay conductas que han aprovechado esta figura y sea a tratado como un *modus vivendi*, en este caso traemos algunas propuestas a las que consideramos candados que se van poniendo para que no sea tan sencillo que cualquier venga y se vuelva propietario, las cuales les haremos llegar, si se debe hacer un análisis más profundo.

6.- Cristiana Martínez Aguilar / Agente Adscrito a la Dirección del Ministerio Público: Es un tema complejo y preocupante, en la propuesta se establece que no se puede correr el plazo de prescripción positiva de dos o más inmuebles en favor de una misma persona al mismo tiempo, no es explícito en que consiste la simultaneidad, cuando empieza a correr la simultaneidad, es una realidad que las personas no acuden a la fiscalía a denunciar el despojo, es necesario hacer la precisión de que la posesión deja de ser pacífica, continua y pública, en cuanto a la pacífica esta dejar de ser tal con la interposición de procesos judiciales tendiente a lograr la recuperación legal del inmueble, es necesario agregar un 1138 Ter que se agregue un párrafo que señale *“que la posesión dejara de ser pacífica si al poseedor se le ha requerido judicialmente la entrega o desocupación del bien, la prescripción sanciona la inactividad o desinterés del propietario cuando se le requiere legalmente el bien. Propone que se establezca que “La prescripción deja de ser pacífica cuando se le requiere legalmente la desocupación”.*

7.- Guillermo Torres Valenzuela / Docente de Universidad Autónoma de Baja California: Al revisar este documento, no dejamos de pensar que una reforma integral sería lo mejor, el derecho tiene que adecuarse a los estándares sociales, consideramos que hay cosas que se pueden modificar, y se debe establecer un mecanismo para que el juez sepa que existe más juicios de prescripción que son

promovidos por un sola persona, estos procedimientos se llevan casi todos en rebeldía al final no se encuentra a los demandados y se está notificando por edictos, es de tomar en consideración que en la materia penal porque aún se sigue considerando a los poseedores de mala fe como sujetos de derecho cuando la posesión se cometió con violencia como por ejemplo por el delito de despojo porque seguimos considerándola con derechos de posesión esto debe de reconsiderarse, no se puede seguir solapando a los delincuentes. Me acompañan estudiantes de la UABC que explicaran más el tema.

8.- José Luis Torres / Estudiante de Universidad Autónoma de Baja California

8° semestre: Nosotros tenemos un enfoque jurídico y el enfoque ciudadano, la iniciativa busca atacar el monopolio que están ejerciendo ciertas personas respecto a esta figura, y sobre todo el encarecimiento de las viviendas, como ciudadanos que quieren tener un patrimonio esto no es posible por el encarecimiento de la vivienda no solo en la ciudad si no en el país y parte de esto es a raíz de este monopolio que existe de estas personas, en una parte de la exposición de motivos mencionan solo de la prescripción positiva de 2 o más inmuebles, se considera meramente especulativo de comercio para venderlas o rentarlas, una persona puede prescribir 2 o más inmuebles para vivir, hay que integrar a la iniciativa que pasa una vez que obtengas el bien inmueble, habría que agregar al artículo que una vez otorgada la prescripción tienen que pasar 5 o 10 años y n puedas venderla .

9.- Emiliano Corrales / Estudiante de Universidad Autónoma de Baja California

8° semestre: Respecto al artículo 1141, la prescripción por medio de violencia no debe ser premiada, o como mínimo se debería de incrementar para poder acceder a este beneficio y así evitar este *modus operandi*, al venir proveniente de un delito aplicaría la teoría del árbol envenenado, que al venir proveniente de un delito la ley reconoce que se puede hacer.

10.- Ricardo Sánchez / Abogado postulante: El tema de laguna campestre es muy complejo el apoderado moral tenemos aproximadamente 27 terrenos yo en

2021 fui a poner lonas que decían que era propietario de Baja Forld y en 2 semanas me quietaron las lonas, volví a poner otros letreros lo subí a la nube, de repente checo juzgados y tengo prescripciones del 21, 22, 23 y actuales de un grupo de campestre que se dedica a enajenar, no son personas de escasos recursos que requieran un lugar para vivir, esta empresa tiene a personas prescribiendo hasta una manzana completa, salimos en el Z y él le comenta al reportero *“que la prescripción es una figura establecida en el código civil, y que los terrenos al no tener dueño pues se ofrecen en venta”* actualmente tengo temas de despojo con la Fiscalía considera que debería haber una sanción a los abogados que participan en estas actividades, hay gente que son los legítimos poseedores y no cuentan con recursos para seguir con un proceso legal. La propuesta es que se sancione a los abogados que participan en estas actividades.

11.- Flor Torres / Integrante de la AMPIN (Agencia Mexicana de Profesionales Inmobiliarios): El prestigio de nosotros es fundamental queremos trabajar de una manera ética con los ciudadanos de Baja California, esta es un problema, ya es un negocio de algunos abogados asesorando a algunos ciudadanos que se dedican a invadir propiedades; nosotros auxiliamos a los clientes a hacerse de una propiedad que está en remate, sin embargo, se han encontrado con propiedades con invasiones, se genera incluso violencia, ya están asesorados, empezaron con 5 mil pesos para dejar de invadir luego 15 mil pesos y ahora piden 25 mil pesos para desocupar las casas; necesitamos que esta iniciativa frene los abusos amparados en las leyes actuales, se necesita frenar este tipo de mafia, *“que candados se están contemplando para evitar que se haga una mala práctica”*, particularmente de los funcionarios públicos que identifican estos terrenos o propiedades que están abandonadas u olvidadas para prescribir en determinadas personas a su nombre.

12.- Cristian Adrián Alegría Jiménez/ Diputado Juvenil : La creación del artículo 1143 bis es un paso importante para fortalecer la seguridad jurídica este tipo de reformas es necesaria para evitar que individuos o grupos se aprovechen de vacíos legales para acumular bienes inmuebles de manera ilícita; sin embargo, hay que

proteger a quienes tienen interés legítimo en la prescripción positiva puedan ejercer este tipo de derechos, es necesario que quien tiene un interés legítimo lo demuestre, se deben de establecer programas de visita de verificación a los inmuebles, propone la supervivencia activa en zonas rurales y de alta incidencia en la prescripción positiva, se pueden incluir visitas de verificación para confirmar el uso habitación de los inmuebles .

13.- Carla Nicole Cortez Muñoz INDIVI (Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda): Como instituto es un tema muy relevante, en Mexicali tuvimos 238 demandas de prescripción este año, llevamos 193, la gente no se acerca al INDIVI a solicitar un título de propiedad, optan por el juicio de prescripción. A través de INDIVI pueden acceder a ser legítimos poseedores del predio la ciudadanía opta por prescribir, antes de acceder a un título de propiedad ante INDIVI. La gente cree que es un trámite muy complejo y la realidad es que no. La ciudadanía puede llamar para informarse de los servicios que se ofrecen en INDIVI a través de la línea telefónica 686 900 99 00 Ext 4126.

14.- Eduardo Josué Alegría J: La iniciativa para reformar el artículo 1143 Bis es crucial para enfrentar, es evidente que hay un vacío legal que permite prácticas deshonestas que permite la prescripción de inmuebles mediante la simulación de actos jurídicos del uso de terrenos para fines especulativos, estas acciones perjudican a los sectores más vulnerables, propongo limitar el número de bienes que pueden prescribirse de manera simultánea y la creación de un registro que permita que los juzgadores puedan verificar que las personas tienen juicios de prescripción sobre otros inmuebles este registro podría prevenir duplicidades y que esta figura tenga un fin social legítimo priorizando a las personas en situación de vulnerabilidad.

15.- Jesús Reynoso / a través de la plataforma Zoom / Juez de Ensenada: Esta figura requiere varias modificaciones, ya que como se ha señalado hay gente que prescribe nada más para vender, los jueces actuamos de buena fe, solo nos

podemos limitar a lo que viene en el expediente y tenemos pocas facultades para intervenir y ver si hay un fraude, *ad perpetua* establece diversos requisitos extras al procedimiento ordinario, el Código de Procedimientos Civiles debería de tener ciertos candados que permitan a los jueces verificar que son poseedores y no solamente presentar a 2 testigos que están bien aleccionados, sería importante la intervención del fiscal el fuero común como parte formal en los juicios de prescripción positiva y poder hacer valer cualquier irregularidad, que surja en el procedimiento, alguno de estos requisitos deberían ser que los testigos sean preferente mente vecinos colindantes, o vivan en la misma zona o colonia para la prueba testimonial, y que cuando se vaya el juicio en rebeldía o por edictos que sea obligación del actuario acudir al sitio y preguntar a los vecinos quien es el propietario, le parece acertado establecer un padrón de registro de personas que prescriben y que sea obligatorio para el juez revisarlo para los juicios de prescripción, otro medio para tratar de que no se prescriban de esa manera es mandar oficio a la secretaria de hacienda y esté enterada de un juicio y esto les generaría un impuesto.

16.- Marco Antonio / Flores Consejería Jurídica: Podría considerarse que esta institución es la más añeja de la historia de la humanidad, aprovechando que hay una libertad de configuración legislativa se puede regular, se debe hacer una revisión de las experiencias de otros estados para ver que ha funcionado en ellas; por ejemplo, en la CDMX es la única ciudad en donde se puede prescribir bienes públicos habrá que ver ¿por qué?, Guanajuato estableció que fueran 20 años para poder prescribir de mala fe, es una realidad existen grupos que se dedican a esto con fines de lucro.

17.- Carlos Quiñonez Martínez: Yo llegué aquí con una idea que siempre he tenido hay que revisar ¿qué pasaría con la gente que vive en la zona del ferrocarril?, que pasaría con la gente que vive en la zona de los canales o en las zonas federales, que harían las autoridades con esas personas que invaden estas zonas, como que alguien les dice es tuyo porque nomas tienes la posesión, que hacen con los grupos

vulnerables antorcha campesina que vulneran a las personas con mayor necesidad, tengo un amigo que tiene una oficina de juicios hipotecarios y en los fraccionamientos de alto nivel donde políticos tienen 7 u 8 propiedades el cáncer de la corrupción vulnera la seguridad jurídica de tener una propiedad.

18.- Ricardo Sánchez / Abogado postulante: Tengo un terreno, solicito a la Diputada girar un exhorto a CFE, pues es un terreno que tengo se metió una camper y la persona contrato el servicio de energía eléctrica, fui a CFE a solicitar información con los documentos que me acreditaban y CFE se negó diciendo que yo no soy el titular.

19.- Acosta Dueñas Karina / Magistrada Numeraria del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California: Los jueces partimos de la buena fe de los solicitantes, cuando hablamos de la figura jurídica de la prescripción, no podemos dejar de lado la razón histórica, todas las normas jurídicas surgen de la primer premisa que es la necesidad social y el momento histórico coincido en que debe actualizarse pues se ha venido desnaturalizando con el abuso de la figura, hay personas que por diversas razones no pudieron darle la formalidad a esa posesión, todas las personas tienen el derecho de formalizar su posesión, se pueden establecer algunos candados, porque nosotros como jueces no podemos allegarnos de pruebas por nosotros mismos, voy a tomarles algunos puntos y cierro entonces con esta idea:

- a) fortalecer la figura de la inspección judicial en especial donde la causa generadora es de mala fe;
- b) 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;
- c) fortalecer la prueba testimonial con testigos idóneos;
- d) inscripciones preventivas en el registro público aprovechando las herramientas tecnológicas para crear un registro;
- e) deslindes certificados como documento que debe acompañar a la demanda, y

f) allanamiento del demandado, en el sentido de que efectivamente el actor tiene derecho al inmueble.

Son solo algunas consideraciones que se deben tomar en cuenta para actualizar la prescripción.

20.- Flor Torres / Integrante de AMPIN (Agencia Mexicana de Profesionales Inmobiliarios): Se debe hacer un análisis de los reglamentos de CFE, y de CESP pues actúan a discreción a quien demuestra la titularidad del inmueble no le quieren poner el medidor y a los invasores si se los instalan, CEPST no da de alta el nombre del poseedor; sin embargo, no les corta el servicio pro si se hace los cobros a los legítimos propietarios.

21.- Isis Romero / Delegada del Registro Público: Coincidimos con la opinión de la magistrada, en el sentido de que no todos los supuestos van a estar basados en una pretensión de mala fe. Se tiene registro de actos traslativos en los últimos 2 años más de 157 mil y en relación de prescripciones positivas más de 8 mil. El registro público únicamente inscribe ya que se cumplen con todos los requisitos.

22.- Cecilia Yareli Ruiz Fuentes / Estudiante 2° cuatrimestres: Soy estudiante de derecho de la universidad 16 de Septiembre; considera necesario revisar la prescripción de mala fe pues considera que no se deben generar derechos como resultado de ilícitos.

23.- Dr. Fernando Cota: Agradece que se estén dando estos espacios a toda la ciudadanía, es necesario que todos los sectores de la sociedad se involucren en estos temas, esperemos que podamos continuar con estas buenas prácticas para escuchar a la comunidad creo que fueron muy buenas propuesta esta iniciativa es muy necesaria obviamente con las modificaciones propuestas por parte de los asistentes.

MAESTRO DE CEREMONIAS: Se agoto la lista de participaciones.

MAESTRO DE CEREMONIAS: Para el cierre le concedemos el uso de la voz a la Diputada Liliana Michel Sánchez Allende.

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE: Procedemos con la clausura del foro, se les recuerda que se esta elaborando minuta y se vídeo grabó como evidencia.

No existiendo otro asunto que tratar, siendo las 13 horas con 17 minutos del día 27 de noviembre de 2024, se levanta este ejercicio de participación ciudadana y se procede a la emisión de minuta. Gracias por su participación y asistencia.

Damos cuenta de las propuestas recibidas por parte del “COLEGIO DE ABOGADOS EN EL EJERCICIO LIBRE DEL DERECHO A.C. (CAELD)” y del C. Donovan Alejandro Muciño Huerta.



Anexos:

Propuestas

por escrito

ANEXO 1:



**C. DIPUTADA LILIANA MICHEL SANCHEZ ALLENDE
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
P R E S E N T E .-**

Anteponiendo un cordial saludo, **MTRA MARIA CRISTINA ELIZABETH LEW LUNA, PRESIDENTA DEL COLEGIO DE ABOGADOS EN EL EJERCICIO LIBRE DEL DERECHO A. C. (CAELD)**, con domicilio en **Calle "E" número 437, planta alta, Colonia segunda sección, entre callejón Lerdo de Tejada y calle Lerdo de Tejada**, de la ciudad de Mexicali, Baja California; y en el ejercicio de las atribuciones que me otorgan los Artículos 2, 17, 34 y 42 de los Estatutos vigentes que rigen a la asociación que presido.

Atendiendo a la invitación a participar en el **FORO PÚBLICO "PRESCRIPCIÓN POSITIVA SIMULTÁNEA"**, por este conducto presento diversas opiniones y propuestas que asociados de este colegiado exponen para su consideración y el fortalecimiento de la propuesta de origen, procediendo a exponer dichas aportaciones de conformidad a lo siguiente:

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 proporciona dicha autoridad, no exista duda que realmente	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

	<p>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</p>	<p>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>
--	--	---

Correo electrónico: caeldmxj@gmail.com

Celulares: 6861163751



CAELD.017.2024
ASUNTO: El que se indica

	<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, seria 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 estaria 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</p>
--	--	--

		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.
--	--	--

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 destinará al Fondo Auxiliar de Justicia del Poder Judicial de Baja California.

ASOCIADO/A	PLANTEAMIENTO DEL	PROPUESTA
------------	-------------------	-----------

Correo electrónico: caeldmxl@gmail.com

Celulares: 6861163751



CAELD.017.2024
ASUNTO: El que se indica

	PROBLEMA	
CRISTIAN ALEGRIA JIMENEZ	Considero que la creación del articulo 1143 BIS es un paso importante para fortalecer la seguridad jurídica en Baja California. Este tipo de reformas son necesarias para	Sugiero que la reforma contemple programas de supervisión activa en zonas rurales y de alta incidencia de prescripciones positivas. Esto podría incluir visitas de

	<p>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>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>
ASOCIADO/A	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	PROPUESTA
<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>

Correo electrónico: caeldmxi@gmail.com

Celulares: 6861163751

ASOCIADO/A	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	requisitos. PROPUESTA
<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 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</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 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>



	<p>proprietarios 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>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>
--	---	--

Correo electrónico: caeldmxi@gmail.com

Celulares: 6861163751



CAELD.017.2024
ASUNTO: El que se indica

	<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</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>
--	---	--

positiva puede reducir la pobreza, ya que los propietarios pueden tener acceso a créditos y otros beneficios que les permitan mejorar su situación económica.

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.

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.

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

Considero que como en todas las áreas hay gente que se aprovecha de algunas figuras

Correo electrónico: caeidmxi@gmail.com

Celulares: 6861163751



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.
--

Agradecemos la consideración a nuestras aportaciones, poniendo a su disposición para fines del seguimiento correspondiente, el número celular 6861163751, así como el correo electrónico caeldmxl@gmail.com

Reiterando nuestras más distinguidas y respetuosas consideraciones.

Mexicali, Baja California. A 27 de noviembre de 2024.

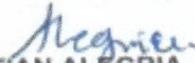
COLEGIO DE ABOGADOS EN EL EJERCICIO LIBRE DEL DERECHO A. C.


MTRA MARIA CRISTINA ELIZABETH LEW LUNA
PRESIDENTA

ASOCIADOS


CLAUDIA SALCIDO BARRAZA


MARIELA QUINTERO SALCIDO


CRISTIAN ALEGRIA JIMENEZ


EDUARDO JOSUE ALEGRIA
JIMENEZ

SOFIA CRISTINA PRIETO RAMIREZ


DONOVAN MUCINO HUERTA


Fernanda Cam T...
C... ..

Correo electrónico: caeldmxl@gmail.com

Celulares: 6861163751

ANEXO 2:



H. XXV Legislatura del Congreso del Estado de Baja California
P R E S E N T E

Por este medio, me permito dirigir un cordial saludo a todos los asistentes al **Foro Público sobre la Prescripción Positiva Simultánea**, organizado por la Diputada Constitucional Lic. Liliana Michel Sánchez Allende, a quien agradezco profundamente la invitación para participar en esta relevante dinámica, cuyo objetivo es beneficiar a la sociedad y promover el derecho humano a la vivienda.

En mi calidad de estudiante de la carrera de Derecho, complementado por mi formación en la licenciatura en Contaduría, considero fundamental abordar esta temática desde una perspectiva jurídica y presupuestal. A continuación, presento mi opinión y propuesta:

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".

Ante este contexto, mi propuesta es la siguiente:

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.

2. **Justificación económica y financiera:**

Considerando la crisis financiera que enfrenta ISSSTE CALI, 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 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.

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 estratégica para solventar los compromisos financieros y fortalecer los servicios públicos que se brindan a la ciudadanía.

Espero que esta propuesta sea considerada en el análisis y deliberaciones de este foro, reiterando mi disposición para colaborar en su implementación desde la Comisión de Vinculación Universitaria, la cual presido en representación del Comité Universitario del Colegio de Abogados en el Ejercicio Libre del Derecho A.C.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier consulta o seguimiento.
Mexicali, Baja California, a 26 de noviembre de 2024.

Atentamente,


C. Donovan Alejandro Muciño Huerta

Presidente de la Comisión de Vinculación Universitaria