

"2026, Años de la educación para la construcción de la paz"

MEXICALI, B.C., 23 DE FEBRERO DE 2026

NÚMERO DE OFICIO: LMSA/0224/2026

EXPEDIENTE: CORRESP. LEGISLATIVA

ASUNTO: PRESENTACIÓN DE INICIATIVA DE
REFORMA

DIPUTADA LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE
Presidenta de la Mesa Directiva de la Honorable XXV
Legislatura del Congreso del Estado de Baja California
Presente. -



RECIBIDO
23 FEB 2026
13:08
OFICIALIA DE PARTES

Anteponiendo un cordial saludo, por medio del presente, en ejercicio de los artículos 27, fracción XXVIII y 28, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en los numerales 110 fracción II, 113, 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.

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

LMSA/ild*



DESPACHADO
23 FEB 2026
DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE



"2026, Años de la educación para la construcción de la paz"

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 juicios 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 ser declaradas propietarias sobre más de un inmueble de forma simultánea, y después, enajenarlos de forma onerosa, es decir, obtener ganancias mediante este medio, incluso, simulando actos jurídicos como contratos o mintiendo mediante testigos para lograr la procedencia de los juicios.

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 juicio 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 declaración falsa de testigos 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)

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 o a través de terceros, 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, falsificación de documentos y falsedad de declaraciones ante autoridades jurisdiccionales.

Lamentablemente las personas propietarias no advierten estos hechos sino hasta que es muy tarde, cuando ya los juicios han causado estado y los hechos han sido consumados, incluso, ya han sido adquiridos los inmuebles por terceros extraños de buena fe, lo que reduce la posibilidad de recuperar sus propiedades mediante acciones legales contra las personas responsables.

Cabe destacar 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, esta conducta es una de las formas de iniciar la posesión para prescribir de mala fe, no existiendo prohibición expresa en el Código Civil del Estado, solo aumentando el periodo para que se cumplan con el tiempo de la prescripción conforme al artículo 1142 de dicho código.

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 2024 disminuyó a 1,383. En muchas ocasiones, es precisamente mediante la comisión de este delito que se comienza a poseer un inmueble, lo que, 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, salvo que el término comience a computarse sino a partir de la prescripción de la acción penal.

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 benefician de estos (enriquecimiento ilegítimo).

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, cuando se promueva de mala fe, ya que sería permitir su enriquecimiento ilegítimo a través de un acto ilegal.

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 sistemas de información compartidos con los demás juzgados del Estado, 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 formas de ejercer la 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, en términos del artículo 797 del Código Civil para el Estado de Baja California, es decir, si la acción planteada es la correcta y reúne el tiempo adecuado para su procedencia;

- Para no promover la formación 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 derechos 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;
- De igual forma, como requisito para promover la prescripción de mala fe sobre inmuebles que tengan como fin funcionar como casa habitación, se deberá acreditar no contar más propiedades que tengan dicho fin;
- Para las prescripciones positivas para uso de casa habitación de buena fe, sólo 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 relación de los actos jurídicos que de manera sucesiva hayan servido para efectuar esa transmisión de dominio partiendo del acto inscrito hasta llegar al actor, en caso contrario, dicha posesión se considerará de mala fe, en términos del artículo 797 del Código Civil del Estado; 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 de esa naturaleza, 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;

- Asimismo, en todos los juicios de esta naturaleza, deberá de acreditarse la identidad del inmueble mediante deslinde certificado por el Catastro Municipal;
- 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 (invasión de inmuebles); en segundo, evitar que se promuevan juicios a través de mentiras, documentos falsos o falsificación probatoria, falso testimonio, etc.

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.

Por último, cabe destacar que, en sus últimos criterios jurisprudenciales emitidos, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha emitido su postura en favor de proteger al propietario de los bienes inmuebles, aún frente al derecho de los terceros adquirentes de buena fe, cuando la transmisión de la propiedad derivado de documentos apócrifos, es decir, falsos, o actos que vayan en contra de interés público, como lo es, aquellas prescripciones basadas en hechos falsos con testigos instruidos, las que pretendan la buena fe o justo título con documentos falsos, etc. Lo anterior queda asentado en la siguiente tesis de jurisprudencia que se transcribe:

Registro digital: 2031077

Instancia: Primera Sala

Undécima Época

Materias(s): Civil, Constitucional

Tesis: 1a./J. 177/2025 (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 52, Agosto de 2025, Tomo V, Volumen 1, página 660

Tipo: Jurisprudencia

DERECHOS A LA PROPIEDAD PRIVADA Y DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS ORIGINARIOS. DEBEN PREVALECER FRENTE A LA PROTECCIÓN REGISTRAL DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES CUANDO EL ACTO TRASLATIVO DERIVE DE LA CONTRAVENCIÓN A NORMAS DE INTERÉS PÚBLICO.

Hechos: Los propietarios de tres inmuebles promovieron un juicio civil en el que solicitaron la nulidad de un poder notarial mediante el cual un tercero enajenó dichos bienes, así como de las compraventas realizadas.

El juez de primera instancia declaró la nulidad del poder, pero no de las compraventas, al considerar que los adquirentes actuaron de buena fe, confiando en que el apoderado tenía facultades para enajenar, y que las ventas posteriores se realizaron con personas inscritas como propietarias en el Registro Público.

En apelación, el tribunal de segunda instancia declaró nula la primera compraventa, pero confirmó las demás, argumentando que la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán protege a los terceros adquirentes de buena fe.

Inconformes, los propietarios originarios promovieron un juicio de amparo directo, en el que plantearon que la resolución vulneró su derecho a la propiedad, al convalidar las consecuencias de un acto ilícito, como la suplantación de personas y la falsificación de firmas, en aras de proteger a los terceros adquirentes de buena fe.

El Tribunal Colegiado negó el amparo, ya que la protección legal de los terceros adquirentes radica en la buena fe registral, es decir, en la presunción de certeza y veracidad de los asientos registrales, por lo que tratándose de actos de terceros que a título oneroso adquirieron la propiedad del titular registral, la presunción debe ser en su favor. En desacuerdo, los propietarios originarios interpusieron el recurso de revisión que conoció la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Criterio jurídico: Los derechos de propiedad privada y de seguridad jurídica de los propietarios originarios deben prevalecer frente a la protección registral de los terceros adquirentes cuando el acto traslativo de dominio derive de la vulneración de una norma de interés público, como sucede cuando no existió consentimiento del dueño original o se emplean documentos apócrifos sobre el titular registral o su representante. De lo contrario, se dejaría en estado de indefensión a los propietarios originarios que no podrían hacer nada para recuperar su propiedad, incluso aunque logaran que se invalidara la primera compraventa realizada.

Justificación: Por regla general, cuando se cuestiona la titularidad de un bien inmueble por parte de quienes se ostentan como legítimos propietarios, se debe privilegiar el derecho a la propiedad de quien lo obtiene primero, particularmente cuando sigue todas las formalidades exigidas, incluyendo su inscripción en el Registro Público. Lo anterior, en virtud de que este registro tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica en la traslación de la propiedad de los bienes raíces y en el mantenimiento de su regularización.

De esta manera, serán excepcionales los casos en los que pueda prevalecer la protección registral de los terceros adquirentes de buena fe, lo cual ocurre cuando el legítimo propietario no cumple con su responsabilidad de formalizar su derecho mediante su inscripción en el Registro Público. Esto es así, ya que el primer comprador siempre estuvo en posibilidad de solicitar la inscripción de su derecho en el Registro Público de la Propiedad para que surtiera efectos contra terceros. En ese sentido, si el tercero adquirió un inmueble que no estaba registrado, sin tener conocimiento de que la parte compradora no era su titular, el propietario originario no puede oponer su derecho, al haber sido su propia actitud lo que lo propició por no haber realizado la inscripción correspondiente.

Sin embargo, en estos casos, debe prevalecer el derecho del propietario originario cuando un tercero enajena un bien inmueble a otra persona, ostentándose como legítimo titular o su representante con base en documentos apócrifos, ya que, de lo contrario, se le estaría privando de su propiedad sin haber tenido responsabilidad ni conocimiento de los actos de enajenación ilícitos, impidiéndole su recuperación aun cuando obtenga una sentencia que invalida la transmisión.

Amparo directo en revisión 2060/2021. 23 de octubre de 2024. Mayoría de cuatro votos de los Ministros y las Ministras Loretta Ortiz Ahlf, Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien formuló voto concurrente, Ana Margarita Ríos Farjat y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Disidente: Alfredo

Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Ana Margarita Ríos Farjat. Secretarios: Juan Jaime González Varas y Augusto Arturo Colín Aguado.

Tesis de jurisprudencia 177/2025 (11a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de trece de agosto de dos mil veinticinco.

Esta tesis se publicó el viernes 29 de agosto de 2025 a las 10:37 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 01 de septiembre de 2025, para los efectos previstos en el punto noveno del Acuerdo General Plenario 1/2021.

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.

Algo que no puede escapar de consideración es que, las Salas de la Corte, los Plenos de Circuito y Tribunales Colegiados del Poder Judicial de la Federación, han emitido criterios orientadores que ya son utilizados por personas juzgadoras civiles del fuero común, sin embargo, para que su aplicación sea obligatoria para todas las personas Juezas Civiles del Estado, es necesario el modificar las disposiciones del Código Civil del Estado en la materia de prescripción, para que quede armonizada con los criterios más importantes emitidos en la materia. .

Algunos de estos ejemplos, que no se encuentran en la Ley pero constituyen criterios orientadores que consideramos deben perennizarse en el Código se encuentran:

Registro digital: 2021537

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: VII.2o.C.222 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 74, Enero de 2020, Tomo III, página 2631

Tipo: Aislada

PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE. LOS VICIOS CONTENIDOS EN EL DOCUMENTO QUE ACREDITA LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN SON MENOS TRASCENDENTES PARA LA PROCEDENCIA DE DICHA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).

El concepto de propietario constituye el eje rector bajo el cual se analiza la procedencia o improcedencia de la acción adquisitiva por prescripción, pues únicamente la posesión originaria es apta para usucapir; por tanto, para la actualización de ese supuesto es indispensable que el poseedor del bien cuente con el derecho de disposición (ius abutendi), el derecho de apropiarse de los frutos del bien (ius fruendi) y el derecho de usar el bien (ius utendi); es decir, que el propietario de la cosa se conduzca como el dueño y cuente con todos los derechos inherentes a ella. De ahí que si la posesión ejercida por una persona es originaria, a título de dueño y por el tiempo suficiente, de forma continua, pública y pacífica, es procedente la prescripción adquisitiva de mala fe del bien a su favor. En ese sentido, sólo debe acreditar la causa generadora de la posesión y que ésta sea apta para prescribir, por lo que necesariamente debe aportar una prueba objetiva con la cual revele el origen de ésta. Sin embargo, en caso de que dicha prueba consista en un contrato de compraventa, los vicios contenidos en dicho documento son menos trascendentes si se ejerce la prescripción adquisitiva por mala fe, esto, ya que al exigir la ley un lapso mayor para su procedencia (veinte años en términos del artículo 1185, fracción III, del Código Civil para el Estado de Veracruz), implica un desinterés prolongado y continuo del legítimo propietario para recuperar el bien. Por lo cual, la diferencia entre este tipo de prescripción adquisitiva y la ejercida de buena fe radica en el grado de perfección del justo título, toda vez que, en el segundo supuesto, al establecerse un lapso menor para su procedencia forzosamente requiere que la causa generadora sea lo más perfecta posible. En este contexto, si una persona suscribió un contrato de compraventa de un inmueble, se estima que dicha documental resulta apta para demostrar la posesión originaria del bien, porque implica su adquisición tanto jurídica como material, es decir, que el inmueble es adquirido de forma íntegra y completa con todos sus derechos y obligaciones; de ahí que si bien el carácter del vendedor del inmueble puede afectar la validez del contrato, eso no demerita la calidad de la posesión del comprador, ya que para ello debe anularse el título de mérito por la ausencia de las facultades del vendedor para transmitir el dominio del bien, vicio que acarrea su nulidad. No obstante, si eso no es demostrado en el juicio y el legítimo dueño del inmueble no hizo las gestiones necesarias para su recuperación en el tiempo que exige la ley para usucapir, entonces, procede la prescripción adquisitiva del bien, aun cuando la causa generadora de la posesión presente vicios, como lo es la falta de facultades del vendedor para transmitir la propiedad del inmueble.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 335/2019. Rufina Sanchez Badillo. 22 de noviembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Lucio Huesca Ballesteros, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos de los artículos 26, párrafo segundo y 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el diverso 40, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio Consejo; y reforma y deroga disposiciones de otros acuerdos generales. Secretaria: Rubí Sindirely Aguilar Lasserre.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de criterios 378/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 4 de diciembre de 2023.

Esta tesis se publicó el viernes 31 de enero de 2020 a las 10:32 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

En cuanto a la tesis de de número de registro 2021537 que se cita, nos presenta el criterio del que se infiere que, los vicios de un contrato como causa generadora de la posesión, son menos graves cuando se promueve de mala fe, es decir que, la existencia de vicios puede ser determinante para desestimar la buena fe, sobre todo si son de fondo, como la falta de capacidad del vendedor para vender el inmueble objeto del contrato de compraventa (y de la prescripción). En pocas palabras, para la procedencia de la buena fe en términos del artículo 797 del Código Civil del Estado es necesario no sólo un justo título, sino que este tenga un grado de perfección que le permita convertirse en propietario al poseedor, por ende, si contiene vicios no se puede alegar la buena fe y sólo será procedente la prescripción de mala fe.

Otro criterio que adquiere especial importancia por ser una interpretación emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito con sede en Baja California e interpreta directamente disposiciones del Código Civil del Estado de Baja California, por lo que se transcribe:

Registro digital: 2024043

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época

Materias(s): Civil

Tesis: XV.3o.1 C (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Enero de 2022, Tomo IV, página 3037

Tipo: Aislada

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

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

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 43/2021. Ángel de Guadalupe Guillén Bautista. 27 de mayo de 2021. Unanimidad de votos.

Ponente: Gerardo Manuel Villar Castillo. Secretario: Felipe Yaorfe Rangel Conde.

Nota: La tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008)." citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 5 de

diciembre de 2014 a las 10:05 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, página 200, con número de registro digital: 2008083.

Esta tesis se publicó el viernes 14 de enero de 2022 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

En atención a este criterio, se propone incluir en el Código Civil del Estado que, en todos los juicios de prescripción positiva, independientemente de que sea de una fracción de un predio mayor o no, debe acreditarse fehacientemente su identidad mediante deslinde certificado por el catastro del municipio del que se trate, en virtud de conceder certeza jurídica tanto la persona adquirente, como a la persona demandada, así como a los predios colindantes.

De igual forma, se debe establecer que las personas demandantes o promoventes, incluso las personas juzgadoras, no varíen los hechos o modalidad en la que se presentó la prescripción positiva, de buena fe o mala fe, en virtud que eso además de violar el principio de litis cerradas, además, también afecta la certeza con la que se desarrollan los juicios y procesos judiciales. Al respecto se ha emitido el siguiente criterio del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito Judicial con sede en la Ciudad de México:

Registro digital: 2016571

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.320 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 53, Abril de 2018, Tomo III, página 2266

Tipo: Aislada

PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE BUENA FE. QUIEN LA EJERZA NO PUEDE, DURANTE EL JUICIO, VARIAR SUS PRETENSIONES PARA AJUSTARSE A OTRO DE LOS SUPUESTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, A EFECTO DE QUE PROCEDA AQUÉLLA, PERO DE MALA FE.

De acuerdo con el artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, los inmuebles prescriben en: (I) cinco años, cuando se poseen en concepto de

propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; (II) cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; (III) diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; y, (IV) aumentando en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III del artículo citado, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de la 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 la finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél. Ahora bien, el artículo 806 del propio ordenamiento, determina que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer, o bien, el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Por otro lado, también describe a la posesión de mala fe como la de aquel que la ostenta sin título alguno para poseer, o bien, el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Con base en lo anterior, se concluye que **el que ejerza la prescripción positiva de un inmueble de buena fe, de acuerdo con la fracción I del artículo 1152 citado, no puede, durante el juicio, variar sus pretensiones para ajustarse a otro de sus supuestos, como lo es aquella pero de mala fe**, contenida en su fracción III. Lo anterior es así, puesto que el Juez no puede enderezar la litis para ajustarse a un supuesto no pedido, porque invariablemente eso significaría dejar en estado de indefensión a la contraparte.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 40/2018. Alma Rosa Guzmán Esquivel. 7 de febrero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Paula María García Villegas Sánchez Cordero. Secretaria: Montserrat Cesarina Camberos Funes.

Esta tesis se publicó el viernes 06 de abril de 2018 a las 10:10 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Por otro lado, un criterio relevante, aunque aislado, fue indirectamente validado por la corte al resolver la no contradicción de dos tesis, por lo que sigue siendo orientador en los juicios de prescripción positiva, por ende, para su regulación, es el emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, que dispone:

Registro digital: 2000627

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.9 C (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VII, Abril de 2012, Tomo 2, página 1836

Tipo: Aislada

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL TÍTULO EXHIBIDO COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE DEBE EXPRESAR LA TRANSMISIÓN SUCESIVA DEL DOMINIO DEL INMUEBLE, PARTIENDO DE QUIEN ESTÉ INSCRITO COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

La inscripción registral surte efecto contra terceros porque da publicidad al acto inscrito. Por tanto, si ante el Registro Público de la Propiedad se encuentra la inscripción de la propiedad en favor de una persona determinada, y sobre ese inmueble el actor promueve la acción de prescripción positiva de buena fe, el título traslativo de dominio exhibido como causa generadora de su posesión debe probar la relación de los actos jurídicos que de manera sucesiva hayan servido para efectuar esa transmisión de dominio partiendo del acto inscrito hasta llegar al actor, porque de lo contrario, es decir, que el actor exhiba un documento sin vinculación alguna con el propietario inscrito, haría nugatorios los efectos frente a terceros que tienen las inscripciones registrales.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 56/2012. Roberto Buendía Álvarez. 23 de febrero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: Ricardo Núñez Ayala.

Nota: Por ejecutoria del 22 de enero de 2014, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 187/2013 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.

Básicamente, esta tesis establece que, en los juicios de prescripción positiva, para que quede acreditada la buena fe, debe acreditarse la cadena de transmisiones o transmisión sucesiva de la propiedad desde la persona que aparezca como propietaria en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, hasta la persona actora o promovente del juicio, debiendo llamar a juicio a todas esas personas. En caso contrario, el juicio será improcedente por no haber acreditado la buena fe, es decir, porque conocía los vicios de su título, dejando a salvo para su promoción por mala fe.

Al respecto, el Amparo Directo en Revisión: 2173/2020, resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión de 16 de junio de 2021, ilustró la diferencia entre la buena fe y mala fe para efectos de la prescripción positiva, que ilustra los tres escenarios posibles para la buena fe y los dos posibles para la mala fe,

subdividiéndose una de estas en otras dos variables, siendo dicho cuadro reproducido íntegramente a continuación :

Imagen no. 1

Poseción de buena fe	Poseción de mala fe
1) Si se posee con un título suficiente (título objetivamente válido).	1) Si se posee con título insuficiente o viciado y esto es sabido por el poseedor.
2) Si se posee con un título viciado y éste vicio se ignora (título subjetivamente válido).	2) Si se posee <u>sin título y se sabe</u> . En este caso, la posesión puede ser: ➤ De forma delictuosa. ➤ De forma no delictuosa.
3) Si se posee sin título, pero fundadamente se cree tenerlo ¹⁶ (título subjetivamente válido).	

Elaborada por: Primera Sala de la SCJN (2021).

Por último, se menciona el ya citado criterio Jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: “*PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE Y SIN TÍTULO. PARA QUE OPERE, DEBE ACREDITARSE FEHACIENTEMENTE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN*”, como otra adición necesaria que debe hacerse al Código Civil del Estado como medida para prevenir la simulación en los juicios, así como dar certeza a las partes y a la sociedad.

Cabe destacar que, el tema del abuso de la prescripción positiva de mala fe ya ha sido retomado por la academia y ha sido objeto de crítica, por ejemplo, los abogados Mario Alberto Becerra Becerril, abogado egresado de la Escuela Libre de Derecho, con posgrado en la UNiversidad de Nueva York y Oxford, así como docente titular de la materia de Derecho Constitucional, y su Mauricio José, egresado de la misma universidad en licenciatura y con posgrado en Harvard, en 2021, publicaron el artículo denominado: “*LA INCONSTITUCIONALIDAD DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN DE BIENES INMUEBLES DE MALA FE Y SU INJUSTA APLICACIÓN*”,

como crítica a la Sentencia de la Primera Sala de la SCJN en el amparo directo en revisión 8045/2018, en el que destacaron los siguientes puntos que se transcriben sobre los que sustentan la inconstitucionalidad de la prescripción positiva de mala fe:

(i) Se trata de una institución o figura de derecho civil injusta que, además, inexplicablemente, no da lugar al pago de indemnización alguna por la pérdida de propiedad. Desde hace mucho tiempo se ha venido diciendo – a nuestro parecer con cierta dosis de razón– que la prescripción adquisitiva –en general– es una institución injusta desde el punto de vista del titular que pierde su derecho real por la usucapión de otro.

[...]

(ii) La usucapión de mala fe es institución civil superada que atenta contra el derecho de propiedad y seguridad jurídica de los propietarios. Se afirma lo anterior, en tanto que los cuatro principales argumentos que han sido esgrimidos para justificar la existencia de la usucapión desde un enfoque o punto de vista de eficiencia, hoy en día, no se sostienen y han sido superados por la realidad que vivimos.

[...]

(iii) La usucapión de mala fe permite que se posea un bien inmueble ajeno con violencia y, en muchas ocasiones, mediante la comisión de delitos. En nuestro país –como ya se dijo–, existen varias codificaciones permiten que la usucapión se actualice cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, o por la comisión de algún delito, en cuyo caso, el plazo para que proceda la usucapión es mayor, y empieza a contabilizarse a partir de que cesó la violencia y/o prescribió la acción penal por el delito de que se haya tratado.

[...]

(iv) La usucapión –contrario a lo sostenido por la SCJN– no necesariamente fue creada para resolver “conflictos entre partes”. En efecto, la SCJN perdió de vista que hay muchos casos en los que un individuo –de mala fe y mediante actos violentos y/o delictivos– toma la posesión con la firme intención de dejar pasar los lapsos de tiempo que prevé la legislación civil y así poder hacerse de la propiedad de un bien inmueble. En dichos casos, es claro que no hay un conflicto entre partes, sino la comisión de un delito que debe ser perseguido y sancionado conforme a la norma penal aplicable. (Pág. 24-28)

Si bien, no se participa de diagnóstico de la inconstitucionalidad de dicha figura, ya que se le reconoce la finalidad social de dotar a las personas desposeídas de patrimonio de un hogar, aunado al desinterés de las personas propietarias y que acumulan más bienes de lo que pueden usar y aprovechar, también lo es que, sus argumentos son

suficientemente fuertes para establecer un mayor número de requisitos para prevenir los abusos y evitar el falseo de datos, testimonios o simulación de actos jurídicos, lo que se ha convertido en una práctica habitual.

2.3. Marco normativo local

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

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

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

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

ARTICULO 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:

- I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública;
- IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.

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

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

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

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

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

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

Como se aprecia, de acuerdo al artículo 1138, la posesión apta para demandar la prescripción positiva debe ser en concepto de propietario¹, de forma pacífica², continua³ y pública⁴, únicos requisitos de fondo para poder ser declarado propietaria o 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, diferenciando entre las hipótesis en las que se promueve de como poseedor de buen fe y de mala fe en términos del artículo 797⁵ del Código Civil del Estado.

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

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

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

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

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

ARTICULO 1155.- La prescripción se interrumpe:

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

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

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

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

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

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

⁵ **ARTICULO 797.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

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

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

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 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 abordará 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 periodo de cinco años. En caso de que se acredite durante el procedimiento que tiene dichos juicios, el Juez aplicará una multa de 10,000 UMAS (Unidades de Medida de Actualización), la cual se destinara al Fondo Auxiliar de Justicia del Poder Judicial de Baja California.

Coincidimos en la necesidad de implementar acciones tendientes a eliminar la simulación de la prescripción de inmueble para habitación, esto puede ser a través de la expedición de un certificado donde se especifique si se cuenta o no el promovente con juicios de

prescripción positiva durante los cinco años anteriores a la fecha de solicitud de dicho certificado; sin embargo, implicaría el crear este tipo de registro y certificado, motivo por el cual se considera que mediante la revisión de los sistemas digitales de control y manejo de los expedientes digitales será suficiente para las personas juzgadas. 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.

EDUARDO JOSUE ALEGRIA JIMENEZ	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.	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. 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
--	---	---

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

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

PROBLEMA		
DONOVAN MUCIÑO HUERTA En su carácter de Presidente de la Comisión de Vinculación Universitaria del Comité Universitario de CAELD.	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". 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	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 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
	estratégica para solventar los compromisos financieros y fortalecer los servicios públicos que se brindan a la ciudadanía. 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	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.

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	A continuación, presento algunos impactos de la prescripción positiva en los bienes raíces: Impactos positivos 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	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. 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.

inversión en el sector inmobiliario, ya que los propietarios pueden tener más confianza en la seguridad jurídica de su propiedad. 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. Impactos en la sociedad 1. Mejora de la calidad de vida: La prescripción positiva puede mejorar la calidad de vida de los propietarios, ya que les	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. 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
--	--

permite tener una propiedad segura y estable. 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. 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. 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.	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.
---	--

	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	
--	---	--

	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.	
--	--	--

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.

d) Por último, se recibió escrito de la Mtra. María Cristina Elizabeth Lew Luna, Presidenta del Colegio de Abogados en el Ejercicio Libre del Derecho, A.C., de fecha 15 de abril de 2025, en la que se hacen las siguientes propuestas:

1. [...]

[...] El ordenamiento jurídico que marca los requisitos de los juicios de prescripción, positiva, es el Código Civil de Baja California, ya que es ordenamiento que regula dicha institución

jurídica, por lo que se sugiere deberá aclararse que este es el ordenamiento correcto para su aplicación.

2. [...]

[...] Respecto de la propuesta a la fracción V del citado ordenamiento, motivo de la iniciativa de reforma, debe observarse que el funcionario que tiene fe pública dentro de un órgano jurisdiccional, es el Secretario de Acuerdo, por lo que este es quien deberá de llevar a cabo las diligencias de inspección judicial física del inmueble materia de juicio de prescripción positiva, otorgándole facultades para que al momento de la diligencia puede interrogar a los vecinos del lugar para que proporcionen información acerca de la posesión del promovente, la cual permite corroborar que dicha persona vive en dicho inmueble.

3. [...]

[...] Se sugiere la creación de un padrón oficial de personas que se dediquen a esta actividad.

[...]

Respecto a las primera dos se atienden e incorporan al proyecto final, mientras que la última se analizará su pertinencia para una iniciativa diversa.

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 supuesto uso 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 propietario⁶, de forma pública y continua, de forma simultánea, sin descuidar la otra, salvo que se trate de simulación de actos jurídicos, falsedad ante autoridad, o sea “poseída” con fines de especulación comercial que atenta contra el fin de la institución de interés social que es la prescripción positiva.

⁶ **ARTICULO 817.-** Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

Tampoco puede permitirse el que se simule el uso de casa 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 de 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 (enriquecimiento ilegítimo).

Igual caso se da cuando en predios sin construcciones se instalan o estacionan casas rodantes, 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 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 ocho 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, sólo será apta para prescribir aquella posesión que se ejerza para satisfacer la necesidad de vivienda del promovente, debiendo acreditar no contar con propiedad que pueda ser usada con ese fin;
- IV. En caso de predios cuyo fin sea el uso de casa habitación poseídos de buena fe, sólo 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 comprueba la relación de los actos jurídicos que de manera sucesiva hayan servido para efectuar esa transmisión de dominio partiendo del acto inscrito hasta llegar a la persona actora, llamando a todas las personas a juicio, 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 del inmueble del que se trate para verificar que la naturaleza de la posesión sea la señalada en la demanda;
- VI. En todos los juicios de prescripción positiva, la parte actora deberá acreditar la identidad del inmueble a través de deslinde certificado por autoridad competente, pudiendo solicitar su expedición con auxilios el Juzgado;
- VII. En todos los juicios de prescripción, la persona juzgadora de oficio y desde antes de la admisión, deberá revisar los sistema de registro de expedientes para verificar si existen más juicio de prescripción promovidos por la misma persona y cae en alguna de las hipótesis previstas por los artículos 1143, 1443 BIS y 1143 TER; y
- VIII. En los juicios de prescripción positiva, para efecto de valoración de la prueba, 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 cambiar su redacción y establecer la prohibición de prescribir aquellos inmuebles que hayan comenzado a poseer a través de un delito, esto con el fin de desincentivar la práctica del despojo de inmuebles.

A continuación, se presentan las reformas propuestas:

Cuadro comparativo:

Código Civil para el Estado de Baja California

TEXTO VIGENTE:	TEXTO PROPUESTO:
ARTICULO 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:	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;	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.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;	II.- (...)
III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública;	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 1142, 1143, 1143 BIS y 1143 TER;

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.	IV.- (...)
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 1142.- No es apta para la prescripción de un bien inmueble, sino 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 1143.- La persona que hubiere poseído un bien inmueble por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para ser declarada propietaria por prescripción, deberá promover juicio contra la persona que aparezca como propietaria de ese bien en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como también en contra de la persona propietaria real, cuando no coincidan, siempre que la persona poseedora conozca de antemano la identidad de esta última persona, con el fin de que se declare consumada la prescripción y, en consecuencia, se reconozca la propiedad del inmueble.. Para los efectos del párrafo anterior, la persona poseedora del bien deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si conoce o desconoce a una persona propietaria diferente a la que aparece como en el Registro Público de la

(Sin correlativo)	Propiedad y de Comercio como titular del bien inmueble. 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 de manera sucesiva hayan servido para efectuar esa transmisión de dominio partiendo de la persona propietaria que aparezca en el Registro Público de la Propiedad y Comercio al momento de presentar la demanda hasta llegar al actor, de lo contrario no podrá alegarse la buena fe, en términos del artículo 797 de este Código.
SIN CORRELATIVO	ARTÍCULO 1143 BIS.- Salvo que se trate de predios que sean contiguos, 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 vivienda, a excepción de lo previsto en la fracción IV del artículo 1143 TER de este Código. 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.
SIN CORRELATIVO	ARTÍCULO 1143 TER.- En los juicios de prescripción positiva de inmuebles, el órgano jurisdiccional deberá tomar en cuenta las siguientes previsiones:

I. La parte actora deberá expresar desde la demanda, además de la causa generadora de la posesión, el tipo de uso o usos que se le dio al bien inmueble;

II. La parte actora deberá expresar desde la demanda el tipo de posesión que se ejercía, si se trataba de posesión material, jurídica o ambas;

III. Cuando la prescripción se promueva sobre predios cuyo fin sea el uso de casa habitación poseídos de mala fe, además considerarse lo previsto por los artículos 1142 y 1143 BIS de este Código, sólo será apta para prescribir aquella posesión que se ejerza para satisfacer la necesidad de vivienda del promovente, siempre y cuando acredite mediante certificado que no sea propietario de otro bien inmueble que pueda ser usado con ese fin;

IV. Cuando la prescripción se promueva sobre predios cuyo uso sea para vivienda o 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 y del Comercio, o en su defecto, compruebe la relación de los actos jurídicos que de manera sucesiva hayan servido para efectuar esa transmisión de dominio partiendo de la última persona propietaria inscrita en el Registro Público de la Propiedad, hasta llegar al actor,

	debiendo llamarlos a juicio, en caso contrario, dicha posesión se considerará de mala fe; V. En todos los juicios de prescripción, la persona titular del órgano jurisdiccional deberá ordenar la inspección judicial del inmueble del que se trate, para verificar que la naturaleza de la posesión y el uso del inmueble sea conforme a lo señalado en la demanda; VI. En todos los juicios de prescripción, la persona actora deberá acreditar la identidad del inmueble mediante deslinde certificado por autoridad competente, pudiendo solicitar el auxilio del juzgado para su emisión; VII. En todos los juicios de prescripción, la persona juzgadora, antes de la admisión de la demanda, de oficio, deberá verificar en los sistema y registro judiciales 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 y el artículo 1143 BIS anterior; y VIII. En los juicios de prescripción positiva, para efectos de la valoración de la prueba, las personas juzgadoras consideraran 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
--	---

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 1142, 1143, 1143 BIS y 1143 TER;**

IV.- (...)

ARTICULO 1142.- No es apta para la prescripción de un bien inmueble, sino 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.- La persona que hubiere poseído un bien inmueble por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para **ser declarada propietaria** por prescripción, **deberá** promover juicio contra la persona que aparezca como **propietaria** de ese bien en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como también en contra de la persona propietaria real, cuando no coincidan, **siempre que la persona poseedora conozca de antemano la identidad de esta última persona, con el fin de que se declare consumada la prescripción y, en consecuencia, se reconozca la propiedad del inmueble..**

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

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 de manera sucesiva hayan servido para efectuar esa transmisión de dominio partiendo de la persona propietaria que aparezca en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio al momento de presentar la demanda hasta llegar al actor, de lo contrario no podrá alegarse la buena fe en términos del artículo 797 de este Código.

ARTÍCULO 1143 BIS.- Salvo que se trate de predios que sean contiguos, 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 vivienda, a excepción de lo previsto en la fracción IV del artículo 1143 TER de este Código.

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.

ARTÍCULO 1143 TER.- En los juicios de prescripción positiva de inmuebles, el órgano jurisdiccional deberá tomar en cuenta las siguientes previsiones:

- I. La parte actora deberá expresar desde la demanda, además de la causa generadora de la posesión, el tipo de uso o usos que se le dio al bien inmueble;

II. La parte actora deberá expresar desde la demanda el tipo de posesión que se ejercía, si se trataba de posesión material, jurídica o ambas;

III. Cuando la prescripción se promueva sobre predios cuyo fin sea el uso de casa habitación poseídos de mala fe, además considerarse lo previsto por los artículos 1142 y 1143 BIS de este Código, sólo será apta para prescribir aquella posesión que se ejerza para satisfacer la necesidad de vivienda del promovente, siempre y cuando acredite mediante certificado que no sea propietario de otro bien inmueble que pueda ser usado con ese fin;

IV. Cuando la prescripción se promueva sobre predios cuyo uso sea para vivienda o 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 y del Comercio, o en su defecto, compruebe la relación de los actos jurídicos que de manera sucesiva hayan servido para efectuar esa transmisión de dominio partiendo de la última persona propietaria inscrita en el Registro Público de la Propiedad, hasta llegar al actor, debiendo llamarlos a juicio, en caso contrario, dicha posesión se considerará de mala fe;

V. En todos los juicios de prescripción, la persona titular del órgano jurisdiccional deberá ordenar la inspección judicial del inmueble del que se trate, para verificar que la naturaleza de la posesión y el uso del inmueble sea conforme a lo señalado en la demanda;

VI. En todos los juicios de prescripción, la persona actora deberá acreditar la identidad del inmueble mediante deslinde certificado por autoridad competente, pudiendo solicitar el auxilio del juzgado para su emisión;

VII. En todos los juicios de prescripción, la persona juzgadora, antes de la admisión de la demanda, de oficio, deberá verificar en los sistema y registro judiciales 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 y el artículo 1143 BIS anterior; y

VIII. En los juicios de prescripción positiva, para efectos de la valoración de la prueba, las personas juzgadoras consideraran 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

Becerra Becerril M. A. & Becerra Becerril M. J. LA INCONSTITUCIONALIDAD DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN DE BIENES INMUEBLES DE MALA FE Y SU INJUSTA APLICACIÓN. REVISTA DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, Año 45, México, 2021, Núm. 45. Ciudad de México, México. Consultado: 19-08-2025. Recuperado de: <https://www.eld.edu.mx/Revista-de-Investigaciones-Juridicas/RIJ-45/Capitulos/1.-la-inconstitucionalidad-de-la-prescripcion-adquisitiva-o-usucapion-de-bienes-inmuebles-de-mala-fe-y-su-injusta-aplicacion.pdf>

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+b
[c](#)

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>

Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN:2173/2020. PONENTE: MINISTRO JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO. 16-06-2021. Recuperado de https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento_dos/2021-05/ADR-2173-2020-26052021.pdf

PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 2021 - 2024. Obtenido de [PNV 28.05.2021.pdf \(www.gob.mx\)](#)
Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública. (20 de 08 de 2024). <https://www.gob.mx/sesnsp/>. Obtenido de Incidencia delictiva del Fuero Común, nueva metodología: <https://www.gob.mx/sesnsp/acciones-y-programas/incidencia-delictiva-del-fuero-comun-nueva-metodologia?state=published>

- Suprema Corte de Justicia de la Nación. (09 de 2012). DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU ACCESO NO ES A TÍTULO GRATUITO. *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XII, Tomo 3*, 1704. Obtenido de <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2001627>
- Suprema Corte de Justicia de la Nación. (01 de 2022). PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE Y SIN TÍTULO. PARA QUE OPERE, DEBE ACREDITARSE FEHACIENTEMENTE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Tomo II, página 836*. Obtenido de <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2024088>
- Suprema Corte de Justicia de la Nación. I.3o.C.9 C (10a.) PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL TÍTULO EXHIBIDO COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE DEBE EXPRESAR LA TRANSMISIÓN SUCESIVA DEL DOMINIO DEL INMUEBLE, PARTIENDO DE QUIEN ESTÉ INSCRITO COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VII, Abril de 2012, Tomo 2, página 1836. Ciudad de México, México.* obtenido de: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2000627>
- Suprema Corte de Justicia de la Nación, Primera Sala. 1a./J. 177/2025 (11a.) DERECHOS A LA PROPIEDAD PRIVADA Y DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS ORIGINARIOS. DEBEN PREVALECER FRENTE A LA PROTECCIÓN REGISTRAL DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES CUANDO EL ACTO TRASLATIVO DERIVE DE LA CONTRAVENCIÓN A NORMAS DE INTERÉS PÚBLICO. *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 52, Agosto de 2025, Tomo V, Volumen 1, página 660.* Recuperada de: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077>
- 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.p
df](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_SP.pdf