

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A [REDACTED] DE [REDACTED] DEL AÑO DOS MIL [REDACTED].

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número [REDACTED], radicado ante el [REDACTED], relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y

RESULTANDO:

1. Por escritos presentados en fecha [REDACTED], compareció [REDACTED] demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED], ejercitando la acción de prescripción positiva respecto del [REDACTED], inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo folio real [REDACTED], bajo contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED] de septiembre de [REDACTED], con las medidas y colindancias que indica, así como demás prestaciones. Manifestó como hechos los contenidos en su escrito inicial, que fundo en los preceptos que estimó aplicables, para terminar, formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta por auto de fecha [REDACTED] de *noviembre de dos mil [REDACTED]*, así como su aclaración en fecha [REDACTED] de *noviembre del mismo año*, se ordenó emplazar a [REDACTED]; Registro Público de la Propiedad y de Comercio y [REDACTED], toda vez que no fue posible localizar a los demandados Agustín Alfonso Lafarga Santacruz así como [REDACTED], en el domicilio proporcionado por la parte actora, se ordenó agotar medios de localización de domicilio donde pudieran emplazarse girándose al efecto los oficios de búsqueda respectivos, sin que se obtuviera resultado favorable; por lo cual en autos de fecha [REDACTED] de *agosto de dos mil veintidós* así como *primero de [REDACTED] de dos mil [REDACTED]*, se autorizó llevar a cabo el emplazamiento por medio de edictos, respectivamente; lo que efectivamente se realizó en los términos que se advierten de las publicaciones del edicto que fueron exhibidas en el presente juicio y una vez realizado el cómputo correspondiente se estableció que transcurrió el término concedido para dar contestación a la demanda, sin que ello hubiera ocurrido, por lo que se declaró la correspondiente rebeldía, teniéndose a los codemandados previamente mencionados presuntivamente confesos de los hechos

propios atribuidos en la demanda, ordenándose que las subsecuentes notificaciones les surtieran efectos por Boletín Judicial, conforme a lo dispuesto por el artículo 623 del Código Procesal de la materia.

Posteriormente REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, fue emplazado y compareció a dar contestación, sin oponer excepciones ni defensas.

3. Se abrió el juicio a prueba, en el que solo la parte actora ofreció las de su intención, las que fueron desahogadas en la audiencia de ley de fecha *treinta de julio de dos mil* [REDACTED], y finalmente se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I. Que de acuerdo con lo previsto por los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate; el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II. PRESUPUESTOS PROCESALES.

1.- El Juzgador debe iniciar con el estudio de la procedencia de la vía, por lo que se actúa en consecuencia, el artículo 425 del Código de Procedimientos Civiles, establece que todas las contiendas entre partes cuya tramitación no esté prevista en el título Séptimo de los juicios sumarios y de la vía de apremio, ventilarán en juicio ordinario.

En el presente caso, **es procedente la vía** intentada, debido a que la parte actora al instaurar la demanda reclamando la prescripción positiva de un inmueble, la cual no se encuentra prevista en el título séptimo antes señalado, por lo que resulta procedente de la vía **ORDINARIA CIVIL** seguida en este juicio.

2.- Por cuanto a la **competencia**, el suscrito es competente únicamente para el dictado de la presente sentencia como órgano jurisdiccional auxiliar del [REDACTED] del extinto Pleno del Consejo de la Judicatura del Estado de Baja California, de doce de junio de dos mil [REDACTED], publicado en Boletín Judicial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] julio de dos mil [REDACTED], mediante el cual se amplió la competencia del suscrito para la elaboración de sentencias en auxilio de las sentencias a los órganos jurisdiccionales que así lo requieran.

Con motivo de los anterior, en fecha seis de [REDACTED] del año en curso, se recibió

oficio [REDACTED] remitido por el coordinador de Oficialía de Partes Común del Poder Judicial del Estado, quien en cumplimiento al acuerdo [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de dos mil [REDACTED] del Pleno del Consejo de Administración del Poder Judicial del Estado, remitió a este Juzgado el presente expediente para dictar la sentencia correspondiente.

Por lo que hace a la **competencia** de la del órgano jurisdiccional de origen [REDACTED], es competente para conocer este litigio, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 157 fracción III del Código Adjetivo Civil, ya que se promueve una acción real sobre un bien inmueble cuyo domicilio se localiza dentro de la jurisdicción del Juzgado de origen.

3.- Concerniente a la **legitimación en el proceso**, los pasivos procesales son dos personas físicas que no comparecieron a juicio, y por lo que hace a Registro Público de la Propiedad y de Comercio, compareció la subregistradora exhibiendo copia certificada de su nombramiento otorgado por Gobierno del Estado; y la enjuiciante es una persona física, quien se apersonó por su propio derecho; sin que la capacidad procesal haya sido materia de controversia, según lo dispuesto por los artículos 1 del Código Adjetivo Civil y 1143 del Código Sustantivo Civil.

Al ser la legitimación una condición para la procedencia de la acción, puede el juzgador realizar su estudio en cualquier tiempo y, en el caso se advierte que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, carece de legitimación pasiva en la causa para ser demandado en el que nos ocupa, pues la inscripción de resultar favorables las pretensiones de la parte acora, el efecto de la sentencia es únicamente para inscribirse en dicha dependencia en ejercicio de su función pública; En ese contexto, se concluye que se ha actualizado la figura jurídica denominada FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA, respecto al Registro Público de la Propiedad y de Comercio; lo anterior de conformidad con los artículos 1, 3, 35 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, así como en la ejecutoria consultable en la página 993 novecientos noventa y tres, del Tomo X, correspondiente al mes de Noviembre de [REDACTED] mil novecientos noventa y nueve, del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, que dice:

LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.

No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica

sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.

Además, por analogía en la tesis aislada de registro digital: 2003382; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; Materias(s): Común; Tesis: I.11o.C.3 K (10a.); Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIX, Abril de 2013, Tomo 3, página 2275; Tipo: Aislada, de texto y rubro:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO. CARECE DE LEGITIMACIÓN PARA ACUDIR AL AMPARO, CUANDO PRETENDE DEFENDER UN ACTO DE SOBERANÍA DERIVADO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES.

De acuerdo al artículo 9o. de la Ley de Amparo, para establecer la procedencia del procedimiento constitucional promovido por una persona moral oficial, debe distinguirse entre los actos que realizan los órganos del Estado como entidad soberana, de aquellos que despliegan en un nivel de coordinación con los particulares, sin atributos de autoridad. Así, para verificar la procedencia de un juicio de amparo promovido por un ente del Estado, debe analizarse si los derechos que pretende defender a través de la vía constitucional, están directamente relacionados con su patrimonio, o bien, con las funciones que desempeña en ejercicio de la potestad soberana que le confiere la ley. Por ello, la circunstancia de que una persona moral oficial figure como parte demandada en un procedimiento y que un acto del juicio o la sentencia definitiva que se dicte, sea desfavorable a su interés, no implica por sí mismo que esté legitimada para acudir al juicio de amparo, pues para ello debe verificarse si esa afectación incide directamente en sus intereses patrimoniales, o bien, si el hecho de que figure como parte en el procedimiento, atiende a que la materia del litigio deriva de un acto celebrado en el mismo plano de igualdad con los particulares o simplemente tiene participación en el procedimiento, porque lo ahí resuelto debe cumplirlo por las atribuciones que le otorga la ley como ente público para el caso de que se decrete alguna condena sobre una prestación de hacer o no hacer, pero con motivo de sus funciones públicas o potestad soberana, caso en el que no puede estimarse que dicha condena afecte su patrimonio, sino más bien sus funciones públicas, lo que hace que no se encuentre legitimada para intentar el juicio de amparo en su contra conforme al artículo 4o. de la citada ley, pues no debe confundirse la noción de interés jurídico a que se refiere el precepto 73, fracción V, de la ley de la materia, con la de perjuicio como presupuesto de la acción constitucional, contenido en el invocado artículo 4o.; de ahí que por esa diferencia, en los juicios relativos a inmuebles donde se solicita al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, la anotación del carácter de nuevo propietario o la cancelación de un registro, tal determinación evidentemente está relacionada con las atribuciones o facultades públicas que le confiere la ley, mas no así a una cuestión que pudiese afectar su patrimonio, por lo que no se satisfacen los presupuestos de procedencia del juicio de amparo citados. Esto se robustece con el hecho de que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, de acuerdo con los artículos 1o., 5o., 6o., 15, 16, 18 y 35 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y, 7o. y 117 de su reglamento, así como, en general, del Reglamento de la Ley Registral y del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, es un organismo desconcentrado de la Administración centralizada del Gobierno del Distrito Federal, dependiente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, que se encarga de la función del registro de diversos actos jurídicos, lo que hace que la sentencia o determinación judicial que ordena registrar o cancelar algún acto, sólo tiene incidencia en su función pública, mas no a la patrimonial, lo que hace que aun cuando figure como parte en el procedimiento relativo, ese solo hecho no le otorga la legitimación necesaria

III. El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.- Por lo tanto, se procede al estudio del sumario para determinar si el

demandante cumple con esa carga procesal que le impone la ley.

De conformidad con el numeral 1143 del Código Civil para el Estado, el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por ese código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de los 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.

Por su parte, los dispositivos 1138 y 1139 en relación con los preceptos 814, 815, 816 y 817 del mismo Ordenamiento Legal, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de cinco años cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe.

De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión.

IV. De lo expuesto en el considerando que antecede, se infiere que en el hipotético que nos ocupa, los elementos de la acción de prescripción positiva de buena fe son los siguientes: **a).**- Que el actor acredite una posesión sobre el inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que se funda; y **b).**- Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietaria y por un tiempo mínimo de cinco años.

V. La demandante durante la tramitación del juicio exhibió, un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio y un Levantamiento Topográfico, del bien materia del juicio. Así pues, con los documentos detallados en este párrafo, ha quedado probado que el inmueble materia del presente juicio, está inscrito a nombre de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] ante la oficina registral, que cuenta con las medidas y colindancias que se describen; máxime que la parte demandada omitió objetar los mismos y que revisten eficacia probatoria de conformidad con los artículos 328, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil.

Además de demandar a quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, también demanda a su causahabiente

██████████ a quien reconoce como último dueño, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1143 del Código de Procedimientos Civiles.

VI. En su demanda, sobre el **primer elemento** que constituye la acción, referente a la causa generadora de la posesión, la parte actora manifestó lo siguiente: "...

██████████
██████████
██████████
██████████

... conduciéndome frente a propios y terceros como la única propietaria y posesionaria y a título de dueño, por que así me fue transmitido la propiedad del referido inmueble, y como consecuencia de dicha cesión me convertí en propietaria del bien inmueble materia de esta información. Y en consecuencia, ha prescrito a mi favor el inmueble mencionado."

Para acreditar su dicho, la parte actora ofreció las siguientes probanzas:

1.-Las confesionales a cargo de los codemandados ██████████

██████████, misma que se desahogó en audiencia de ██████████
██████████, en la que fueron declarados confesos de las posiciones calificadas de legales, al tenor de los pliegos obrantes en autos, que adminiculadas con la confesión ficta en la que incurrieron los demandados al no producir su contestación, con las que se le tuvo a los codemandados confesando que la parte actora mantiene una posesión a título de dueña, de manera ininterrumpida, pacífica así como las mejoras al inmueble; probanzas a las cuales se les concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles.

2.- La presunción legal, consistente en tener por confesos a los codemandados, al haberse abstenido de contestarla en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el precepto 267 del Código en cita.

Así las cosas, se concluye que la accionante invocó y demostró la causa generadora de la posesión, que detenta sobre el inmueble que nos ocupa, **lo que se traduce en que se tiene por acreditado el primer elemento constitutivo de la acción.**

VII. Ahora bien, por lo que respecta al **segundo elemento**, la actora manifestó que "... desde el momento en que tome posesión física del mismo inmueble, he poseído el terreno descrito en el punto que antecede y mi posesión ha sido pacífica, es decir, en la detentación de la cosa no he ejercido violencia sobre la misma para ocuparla, continua, es decir, porque desde la fecha en que adquirí en propiedad dicho bien jamás lo

he abandonado y mi posesión jamás ha sido interrumpida, publica porque nunca me he ocultando para ejercer el dominio sobre dicho bien, conduciéndome frente a propios y terceros como la única propietaria y posesionaria y a título de dueño, por que así me fue transmitido la propiedad del referido inmueble, y como consecuencia de dicha cesión me convertí en propietaria del bien inmueble materia de esta información. Y en consecuencia, ha prescrito a mi favor el inmueble mencionado.”

Para acreditarlo, ofreció las pruebas documentales públicas y privadas consistentes en los instrumentos ya detallados en párrafos anteriores; la confesional a cargo de los codemandados, así como la testimonial a cargo de [REDACTED], por lo que hace a su valoración, las documentales mencionadas en los considerandos que preceden, así como las confesionales, ya fueron estudiadas.

La testimonial, a cargo de los de nombre [REDACTED], la que fue desahogada en audiencia de fecha *treinta de julio del dos mil [REDACTED]*, la que alcanza pleno valor probatorio de acuerdo al numeral 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, al haber declarado que conocen a la parte actora, el bien litigioso, y que lo posee la accionante con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y por más de cinco años, en la forma y términos que se indican en la demanda. Probanza a la que se le otorga valor demostrativo con apoyo en los preceptos 413 y 418 del Código de Procedimientos Civiles. Sirva además de sustento a lo antes señalado, la siguiente ejecutoria:

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Novena Época.
Tomo XXXI, Junio 2010.
Página 808.
Tesis de Jurisprudencia.*

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

Así pues, se concluye que, con ese material probatorio analizado, este Tribunal considera demostrado que el demandante ha disfrutado de la posesión del bien materia del juicio con las exigencias de ley apuntadas, **acreditando de esta manera el segundo elemento constitutivo de la acción.**

VIII. Al estar probado que el inmueble materia de este proceso, aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del demandado; que la parte actora está en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueña del bien de que se trata, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva, por lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia, deberá cancelarse la inscripción que actualmente existe a nombre de la demandada ante la autoridad registral de esta ciudad, e inscribirse en su lugar el presente fallo para que le sirva de título de propiedad del inmueble litigioso, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva.

Por lo expuesto y con apoyo en los preceptos 781, 789, 797, 1122, 1123, 1125, 1138, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se;

RESUELVE:

PRIMERO. Ha sido procedente la vía **ORDINARIA CIVIL** seguida en este juicio, la parte actora probó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de los codemandados [REDACTED], que no comparecieron a juicio, actualizándose la figura de falta de legitimación pasiva en la causa respecto al Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietaria -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva de buena fe- del [REDACTED], inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo folio real [REDACTED], bajo contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED] de septiembre de [REDACTED]; con una superficie de [REDACTED]:

EST		PV		*****		Y		X	
					V				
					1				,713.
1	2				2				,715*****
2	3				3				,696.
3	4				4				,694*****
4	1	N 79°18'10.	" E		1				,713.

TERCERO. Se decreta la cancelación total, de contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED] de septiembre de [REDACTED].

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, remítase copia certificada de la misma -y del auto que así la declare-, al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio del municipio de Ensenada, Baja California, para que la cumpla en sus términos, inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de TITULO DE PROPIEDAD a la parte actora.

QUINTO.- Toda vez que los demandados [REDACTED] [REDACTED], fueron emplazados por edictos, publíquense los puntos resolutiveos de la presente por medio de edictos, por dos veces de tres en tres días en [REDACTED] de los periódicos locales de mayor circulación de la localidad de Ensenada, Baja California, que elija la interesada, en el entendido que no se ejecutará, si no pasados tres meses a partir de la última publicación, de conformidad con los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

SEXTO.- Envíese el presente asunto al órgano de origen, a fin de que proceda a la notificación correspondiente de la presente Sentencia.

Así, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente **C. JUEZ DEL JUZGADO DÉCIMO SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA HIPOTECARIA, LICENCIADO [REDACTED]**, ante su **SECRETARIA DE ACUERDOS LICENCIADA [REDACTED]**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

[REDACTED]

En el número [REDACTED] del Boletín Judicial de fecha 26-[REDACTED]-2026 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.