

JUZGADO SEGUNDO CIVIL.
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTINUEVE DE OCTUBRE DEL
AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.-**

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **1977/2018**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] (CESIONARIA DE [REDACTED]) en contra de [REDACTED], y;

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

1.- Que por escrito presentado con fecha nueve de noviembre del año dos mil dieciocho, compareció ante este Juzgado [REDACTED] demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED], con el fin de que se le declare propietario, por haber operado a su favor la prescripción positiva del inmueble que se identifica como **LOTE DE TERRENO NUMERO 56, DE LA MANZANA 13-B, DE LA COLONIA LA JOLLA DELEGACION MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 183.41 M2;** con las medidas y colindancias que precisa; asimismo, reclamó las diversas prestaciones que señaló; manifestó como hechos los contenidos en el mismo que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas mediante auto de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil dieciocho, se ordenó emplazar a los codemandados para que dentro del término de NUEVE DÍAS

hábiles siguientes al emplazamiento contestaran la demanda instaurada en su contra, sin embargo, mediante escrito presentado en fecha siete de junio del año dos mil diecinueve, la parte actora aclaró y/o enderezó la demanda en contra de la [REDACTED], lo que se le tuvo acordado de conformidad mediante auto de fecha veinte de junio del año dos mil diecinueve; seguidamente, en fecha dieciséis de febrero del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo el emplazamiento de ley respecto a la [REDACTED] [REDACTED], quien compareció por conducto de su albacea mediante escrito presentado en fecha primero de marzo del año dos mil veintiuno, dando contestación a la demanda interpuesta en contra de su representada, asimismo, se le tuvo interponiendo reconvencción, por lo que se ordenó el emplazamiento del demandado en reconvencción [REDACTED] [REDACTED], todo esto mediante auto de fecha ocho de marzo del año dos mil veintiuno; por lo que, mediante escrito presentado en fecha tres de septiembre del año dos mil veintiuno, compareció el demandado en reconvencción dando contestación a la demanda reconvenccional interpuesta en su contra, lo que se proveyó de conformidad mediante auto de fecha diecisiete de septiembre del año dos mil veintiuno, en el que se abrió el periodo probatorio por un término de diez días comunes a las partes, sin embargo, el mismo se dejó sin efecto mediante proveído de fecha cuatro de octubre del año dos mil veintiuno, esto al no encontrarse debidamente fijada la Litis; seguidamente en auto de fecha dieciocho de octubre del año dos mil veintidós, se ordenó emplazar por edictos al codemandado [REDACTED], quien al no haber dado contestación a la demanda, en proveído de fecha trece de enero del año dos mil veintitrés se le decreto la correspondiente rebeldía y se ordenó recibir el juicio a prueba, en el que la parte actora y la sucesión codemandada ofertaron sus probanzas, procediéndose al desahogo de las mismas, tal como se advierte de la diligencia de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil veintitrés, en la que existiendo pruebas pendientes

por desahogar se suspendió para ser continuada en su oportunidad; así también se hace constar que mediante escrito presentado en fecha diez de noviembre del año dos mil veintitrés, [REDACTED], presento escrito de cesión de derechos a favor de [REDACTED], mismo que se ratificó en fecha veintitrés de noviembre del año dos mil veintitrés, y por auto de fecha veintinueve de noviembre del mismo año, se tuvo por acordada dicha cesión, en el que se reconoció como parte actora a [REDACTED]; por último, el día cuatro de abril del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de ley, en la que concluido el periodo de desahogo de pruebas, se pasó a la etapa de alegatos, en la que únicamente la parte actora alego lo que a su derecho convino, no así los codemandados en virtud de su incomparecencia y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Los artículos **81 y 277**, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: "...Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."; "...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...".

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse

decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en el precedente judicial de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:-

COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.

Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutivos de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolucón; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2 y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.-

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídico procesal* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la declaración de rebeldía de la parte demandada; y que la vía procesal seleccionada por la enjuiciante fue la idónea.-

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada)* o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella; pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas

legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justifico los elementos constitutivos de la acción deducida, y en su caso la pasiva procesal si justifico o no las de sus excepciones; Resulta aplicable el precedente judicial de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, Tesis: VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:-

SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN. El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

IV.- En mérito de lo anterior, y por cuanto hace a la **ACCIÓN PRINCIPAL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA:**

Previo a proceder al estudio de los elementos de la acción intentada en el **juicio principal** (acción de prescripción positiva), se procede al **Estudio de la Legitimación Pasiva**. Respecto a dicha figura es de explorado derecho que no es lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para que ésta proceda, ya que estas últimas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva, siendo una de esas condiciones la relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes contendientes dentro del juicio y -en consecuencia de ello- implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho **y en contra de la persona obligada por la ley para satisfacerlo**, siendo a quien le corresponde acreditar tal relación al accionante; ante ello, la legitimación pasiva en el proceso debe de examinarse oficiosamente por el Juzgador, por ser una condición y requisito esencial cuya falta o inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción y que se dicte una sentencia válida; en consecuencia de ello y previo al estudio de la acción, analicemos si de las constancias procesales se encuentra debidamente integrada dicha figura jurídica; al respecto se citan como aplicables las siguientes tesis:

Novena Época; Registro: 189294;
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito;
Jurisprudencia;

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y; su Gaceta
Tomo: XIV, Julio de 2001; Materia(s): Civil, Común;
Tesis: VI.2o.C. J/206; Página: 1000

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz. Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Novena Época; Registro: 169857; Instancia: Tribunales colegiados de Circuito; Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: XXVII, Abril de 2008; Materia(s): Civil; Tesis: I.11o.C. J/12; Página: 2066.

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.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.5o.C.87 C

Amparo directo 3050/99.-José Iber Rojas Martínez.-26 de agosto de 1999.-Unanimidad de votos.-Ponente: Arturo Ramírez Sánchez.-Secretario: José Manuel Quistián Espericueta.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo X, Noviembre de 1999. Pág. 993. **Tesis Aislada.**

Novena Época, Registro: 169271;

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Jurisprudencia;

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XXVIII, Julio de 2008; Materia(s): Civil;

Tesis: VI.3o.C. J/67; Página: 1600

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en

consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: **Jaime Manuel Marroquín Zaleta**. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón. Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero. Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros. Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández. Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.

V.- Conforme al numeral 1143 del Código Civil, 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, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.-

VI.- La actora durante la tramitación del juicio exhibió un plano o acta de levantamiento de la fracción de terreno materia de este juicio, así como un Certificado de Inscripción, expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, mismos que no fueron objetados por los codemandados y por tal razón son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil.-

Ahora bien, respecto de los mismos la parte actora pretende prescribir el bien inmueble identificado como **LOTE DE**

TERRENO NUMERO 56, DE LA MANZANA 13-B, DE LA COLONIA LA JOLLA DELEGACION MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 183.41 M2; -quien afirma-se encuentra INMERSO dentro del LOTE: FRACC. DE TERRENO DEL RANCHO LA JOYA MANZANA: COLONIA: FRACCIONAMIENTO LA JOYA, LA MESA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE 208-70-00 HAS, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo Diligencias de Jurisdicción Voluntaria (Tijuana) inscripción 8057 del tomo 33 de Sección Sentencias de fecha 20 de julio de 1971, con las medidas y colindancias a que se refiere y el certificado de inscripción ampara a nombre del demandado [REDACTED], (hoy su sucesión) un inmueble identificado como LOTE: FRACC. DE TERRENO DEL RANCHO LA JOYA MANZANA: COLONIA: FRACCIONAMIENTO LA JOYA, LA MESA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE 208-70-00 HAS. De donde se deduce que no hay identidad, y toda vez que si bien es cierto en autos obra Constancia expedida por el Departamento de Patrimonio Inmobiliario Catastro Municipal, sin embargo, de la misma se advierte que la autoridad catastral indica lo siguiente:

“... Se analizó el plano elaborado bajo la responsabilidad del C. Ing. [REDACTED], de fecha 02 de noviembre del 2018, menciona como lote 256 (56) de la manzana 13 arroja una superficie real 183.41 m2, de la Colonia La Jolla de esta ciudad, con la clave catastral JO-013-256, se encuentra registrado en esta oficina a nombre de [REDACTED], según se desprende del certificado de inscripción que anexa, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, se encuentra de un predio mayor denominado como una Fracción de terreno que constituye el predio rustico denominado El Tecolote, colonia Tecolote, San Antonio de los Buenos, superficie 500-00-00 Has, bajo la partida 14388, tomo 62, Sección Traslación de fecha 25 de Octubre de 1963...”

De lo que se desprende que los datos asentados en dicha constancia de catastro municipal de esta ciudad, resultan discordantes con los datos asentados en el escrito inicial del

inmueble materia de la Litis, en razón de ello, no es dable concederle valor probatorio pleno a dicha documental, por lo que se concluye que el demandante no cumple con la exigencia prevista por el artículo 1143 del Código Civil, toda vez que con dicha instrumental no prueba que el bien a usucapir y que la parte actora identifica como **LOTE DE TERRENO NUMERO 56, DE LA MANZANA 13-B, DE LA COLONIA LA JOLLA DELEGACION MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 183.41 M2;** se encuentre dentro de la partida que actualmente refiere el certificado de inscripción es decir bajo **partida 8057 del tomo 33 de Sección Sentencias de fecha 20 de julio de 1971, inscrita a nombre del codemandado [REDACTED] (hoy su sucesión),** toda vez que la constancia catastral indica que el inmueble descrito se encuentra inmerso en la partida 14388, tomo 62, Sección Traslación de fecha 25 de Octubre de 1963.

Así pues, según ha quedado señalado, no existe identidad entre el inmueble que la parte actora pretende adquirir en propiedad a través de la prescripción positiva, y el inmueble que se describe en el certificado de inscripción obrante en el sumario, aunado de que al respecto la actora no ofreció medio de prueba idóneo para acreditar que el predio materia del juicio se encuentre dentro de la partida mencionada con anterioridad y que ampara el certificado de inscripción, por lo que en mérito de ello a las pruebas ofrecidas por la accionante en su escrito de fecha diecinueve de enero del año dos mil veintitrés, con independencia del valor probatorio que tengan no se les concede eficacia probatoria alguna para acreditar la identidad del inmueble materia del presente juicio, tal como se evidencia a continuación:

Se advierte de autos que la parte accionante en el juicio

principal ofreció las pruebas **CONFESIONALES** a cargo de la parte demandada [REDACTED]

[REDACTED], desahogadas en audiencia de ley de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil veintitrés, dichas pruebas son ineficaces para acreditar la cuestión en análisis (identidad del predio), y por ende no es dable otorgarle valor probatorio a dicha probanza, porque en nada le beneficia a su oferente; además, se advierte que la parte actora ofertó la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de [REDACTED]

[REDACTED]; dicha probanza sigue la misma suerte de las confesionales ofertadas a cargo de los codemandados, pues con la misma (testimonial), con independencia del valor probatorio que tengan los atestos, no se les concede eficacia probatoria alguna para tal fin, esto es, para justificar la identidad del inmueble a usucapir. Igual suerte corren: el **levantamiento topográfico exhibido por el actor**, pues en el mismo, únicamente se muestra la localización del inmueble, pero con dicha instrumental no se evidencia que el inmueble a usucapir se encuentre dentro de la partida que ampara el certificado de inscripción, por ello no se le concede eficacia probatoria alguna para acreditar la identidad del inmueble a usucapir; el **Certificado de Inscripción** expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, ello solo prueba que el inmueble que ahí se describe se encuentra a nombre de la parte demandada, pero de ninguna manera la identidad del predio que la parte accionante pretende usucapir; **el contrato de compraventa** celebrado en fecha diez de septiembre del año dos mil, por una parte [REDACTED], como "el vendedor" y por otra parte [REDACTED], como "el comprador", así como carta de finiquito expedida en esta Ciudad de Tijuana, en fecha 01 de Abril de 2003, relativos al inmueble que nos ocupa, con los mismos únicamente se lograría acreditar la causa generadora de la posesión de la accionante,

más no se acredita que el inmueble materia de la Litis, se encuentre inmerso dentro de la superficie mayor que indica el certificado de inscripción; sin que exista alguna **presunción legal o humana** que favorezca a la activa procesal para justificar sus defensas en estudio, siendo también que **la instrumental de actuaciones**, ninguna de las constancias que integran el juicio beneficia a la oferente para probar el elemento de la acción en estudio, incumpliendo así la parte actora con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Siendo aplicables al caso en estudio las siguientes ejecutorias que a la letra rezan.

Sin pasar por alto que la parte actora ofrece como prueba de su parte el **informe de autoridad** a cargo del **Director de Catastro Municipal**, sin embargo, del mismo no se advierte que dicha autoridad hubiere informado que el inmueble que la parte actora pretende prescribir se encuentre inmerso dentro del predio mayor a que refiere el certificado de inscripción, por lo que con independencia del valor probatorio que tenga dicho informe, no se le concede eficacia probatoria alguna para tal fin, esto es, para justificar la identidad del inmueble a usucapir.

Pues se insiste que en el caso en estudio, la parte actora no justifico la **IDENTIDAD** del inmueble a prescribir, en el entendido que la justicia federal a determinado mediante la emisión de ejecutorias, que dicha identidad se subdivide en dos clases, cuya comprobación resulta indispensable para la justificación de la legitimación activa o pasiva en la causa: **a) La identidad formal**, que consiste en el hecho de que corresponda el inmueble que posee con carácter de dueño, con el título o acto jurídico que alude el actor como causa generadora de su posesión y a que alude el primer elemento constitutivo de la acción de usucapión; y, **b) La identidad material**, que es básicamente la coincidencia del bien inmueble que se pretende prescribir, con el que aparece en el Registro Público

de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; esto es con el que posee el demandado, y a que se refiere el artículo 1143 del Código Civil del Estado, que a la letra dice.-

Artículo 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."

De todo lo anterior, se obtiene el resultado de que dicha parte omitió cumplir con la obligación que le impone el artículo 1143 del Código Civil en relación con el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que la parte actora no acreditó que el inmueble materia de la litis que pretende prescribir y que refiere en su escrito de demanda, exista identidad al que se indica en la causa generadora de la posesión del actor y al que se encuentra Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; por lo tanto en su momento procesal deberá decretarse la falta de legitimación en causa pasiva del enjuiciado.-

Por otro lado, no pase desapercibido que cuando en una acción plenaria de posesión el predio reclamado no coincide en medidas y colindancias con las que constan en el título del actor, por ser menor la fracción reclamada, es imprescindible que el accionante acredite la identidad formal del bien que se reclama, por ello, a pesar de que ha sido criterio reiterado el

estimar que al ejercitar la acción de prescripción adquisitiva el inmueble que se pretende restituir se encuentra plenamente identificado, sin embargo, dicha circunstancia únicamente opera cuando el bien reclamado coincide en medidas y colindancias con el descrito en el título base de la acción, lo que en el caso concreto no acontece, pues como ya quedo evidenciado en el presente fallo, la parte actora en el principal indica que demanda la prescripción de una fracción que afirma se encuentra inmersa en el predio mayor a que refiere tanto el certificado de inscripción como el documento con el que la parte demandada en el juicio principal pretende acreditar la propiedad del bien inmueble debatido en juicio, sin acreditar dicha circunstancia *-inmersión-* en consecuencia, se reitera que la parte actora no justifico la **IDENTIDAD** del inmueble a prescribir, por lo tanto en su momento procesal deberá decretarse la falta de legitimación en causa pasiva del enjuiciado.- Sirve de sustento jurídico a lo anterior, la tesis que a continuación se inserta:

Registro digital: 185011

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: II.4o.C.11 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo XVII, Febrero de 2003, página 969

Tipo: Aislada

ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. CUANDO EL PREDIO RECLAMADO NO COINCIDE EN MEDIDAS Y COLINDANCIAS CON EL AMPARADO POR EL JUSTO TÍTULO, POR SER MENOR AQUÉL, LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA OPUESTA POR EL ENJUICIADO NO ACREDITA POR SÍ SOLA LA IDENTIDAD FORMAL.

Cuando en una acción plenaria de posesión el predio reclamado en el escrito inicial no coincide en medidas y colindancias con las que constan en el justo título del actor, por ser menor la fracción reclamada, es imprescindible que el demandante acredite la identidad formal del bien que se reclama, es decir, debe demostrar que el predio reclamado coincida con el amparado en el justo título base de la acción, ya que existiría la posibilidad de que la fracción que exigió en su demanda no se encuentre comprendida en su justo título, o sea, que no pertenezca al mismo. Por ello, a pesar de que ha sido criterio reiterado el estimar que al oponer la excepción de prescripción adquisitiva el inmueble que se pretende restituir se

encuentra plenamente identificado, a juicio de este tribunal, ello sólo opera cuando el bien reclamado coincide en medidas y colindancias con el descrito en el título base de la acción; en cambio, cuando el predio reclamado no coincide en medidas y colindancias con el descrito en el justo título, y el demandado opone la citada excepción, ello únicamente justificará la identidad material del bien reclamado, cuestión que sólo acreditaría el tercer elemento de la acción publiciana (identidad material), empero, dicha confesión del demandado no puede tener los alcances de evidenciar ante el Juez natural que efectivamente la fracción reclamada está incluida o inmersa en el justo título del actor, pues la sola manifestación del demandado no puede ser prueba suficiente para acreditar dicha circunstancia, ya que ello es materia de diversa probanza, la cual debe justificar el derecho del actor para poseer el bien que aduce comprender su justo título, sobre todo cuando ninguna de las medidas y colindancias del predio reclamado evidencia por sí sola que la fracción reclamada se encuentra inmersa en el justo título del actor.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 623/2002. Esteban Gutiérrez Escalante. 5 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Fernando Sánchez Calderón.

Amparo directo 626/2002. Esteban Gutiérrez Escalante. 5 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Librado Fuerte Chávez. Secretario: Salvador Tapia García.

Bajo el anterior contexto, se obtiene que la parte en el juicio principal omitió cumplir con la obligación que le impone el artículo 1143 del Código Civil, debido a que no acreditó la identidad del predio materia del presente juicio. Al respecto se citan como aplicables por identidad jurídica las siguientes jurisprudencia y tesis:

ACCION REIVINDICATORIA. CUANDO EXISTE DUDA RESPECTO DE LA IDENTIDAD DEL PREDIO RECLAMADO, LA PRUEBA IDONEA ES LA PERICIAL.

Cuando existen diferencias entre las medidas y colindancias del predio reclamado, aun cuando se haya opuesto subsidiariamente la excepción de prescripción adquisitiva, la prueba idónea para su identificación es la pericial.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

406

Octava Época:

Amparo directo 159/89. Francisco Dolores Margarito y Mariano Dolores Ponciano. 8 de junio de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 177/90. María de Lourdes Sánchez Núñez. 11 de julio de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 369/90. Manuel Arreola Cortés. 24 de abril de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 556/90. Pablo Mario Guzmán Chávez. 22 de agosto de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 231/90. Francisco Díaz Rodríguez y otro. 11 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 274. **Tesis de Jurisprudencia.**

IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDONEA PARA LA.

La prueba idónea para acreditar el elemento identidad de un bien inmueble, en un juicio reivindicatorio, es la pericial, en materia de Ingeniería Topográfica, a fin de que se determine si el predio controvertido se encuentra dentro de la superficie manifestada por la contraparte y así poder precisar cuál es esa área.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

II. 1o. C. T. 204 C

Amparo directo 704/94. Alfredo Pérez Arizmendi. 28 de agosto de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretaria: Gloria Burgos Ortega.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo XIV, Diciembre de 1994. Pág. 387. **Tesis Aislada.**

VII.- En este orden de ideas, en mérito de los razonamientos jurídicos expuestos con anterioridad, se concluye que se ha actualizado la figura jurídica denominada **FALTA DE LEGITIMACION PASIVA**, ya que la actora no acreditó que el predio litigioso sea propiedad del pasivo procesal por aparecer éste como propietario en la oficina registradora local, en razón de lo anterior y al no haberse satisfecho tal condición necesaria para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva, ya que no se acreditó la identidad del inmueble objeto del presente juicio, no se integró debidamente la relación jurídica sustancial, por lo que en observancia a la Garantía Constitucional de Audiencia consagrada por el Artículo 14 de la Ley Suprema, por razones de técnica procesal no es procedente entrar al estudio de la acción, o sea, entrar al estudio del fondo del negocio jurídico expuesto por la accionante, dejándole a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que en derecho corresponda, no

obstante que el juicio se haya tramitado en rebeldía de codemandado ya que -con independencia de estas cuestiones- la parte actora tiene la carga procesal de demandar a la persona obligada por la ley para satisfacer el derecho reclamado y de acreditar su acción según los artículos 1143 de la Ley Sustantiva Civil y 277 del Enjuiciamiento Civil.-

VIII.- Ahora bien y por cuanto hace a la DEMANDA RECONVENCIONAL, ACCION PLENARIA DE POSESION.

Es de explorado derecho que **la legitimación activa en la causa** no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa ***cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde***, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia y no antes. Así lo ha determinado la justicia federal en las siguientes ejecutorias que a la letra dicen.-

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL.

Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde

dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.
XV.4o.16 C

Amparo directo 514/2010. BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, BBVA Bancomer; antes Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple; antes Bancomer, S.N.C. 7 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén David Aguilar Santibáñez. Secretario: Luis Fernando Zúñiga Padilla.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXII, Diciembre de 2010. Pág. 1777. **Tesis Aislada.**

Época: Novena Época

Registro: 1013707

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Apéndice de 2011

Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil
Subsección 2 - Adjetivo

Materia(s): Civil

Tesis: 1108

Página: 1239

LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.

La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 155/2002.—Gracia María Martinelli Pincione.—22

de abril de 2002.—Unanimidad de votos.—Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo.—Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez.

Amparo directo 122/2005.—Salvador García Durán y otra.—10 de marzo de 2005.—Unanimidad de votos.—Ponente: Francisco Javier Sandoval López.—Secretaria: Angélica Rivera Chávez.

Amparo directo 339/2006.—Héctor Ramón Caballe Rodríguez y otra.—15 de junio de 2006.—Unanimidad de votos.—Ponente: Indalfer Infante Gonzáles.—Secretaria: Rocío Itzel Valdez Contreras.

Amparo directo 132/2007.—Servicios Integrales de Asesoría al Autotransporte y Logística Comercializadora Especializada, S.A. de C.V.—26 de marzo de 2007.—Unanimidad de votos.—Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas.—Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera.

Amparo directo 776/2007.—Recuperfín Comercial, S. de R.L. de C.V., hoy su cesionaria Farezco II, S. de R.L. de C.V.—12 de febrero de 2008.—Unanimidad de votos.—Ponente: María Concepción Alonso Flores.—Secretaria: Leticia Jarillo Gama.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 2066, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.11o.C. J/12; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 2067.

IX.- En el caso en estudio, este juzgador considera que la codemandada [REDACTED], no se encuentra legitimado en la causa activamente, pues de los hechos narrados en su escrito de demanda se desprende lo siguiente:-

“...A.- Mediante escritura pública número 8057 a fojas 235 del tomo XXXIII, de la sección primera C, del Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad de Tijuana, en fecha 20 de julio de 1971, [REDACTED], adquirió los derechos reales sobre el predio mayor identificado como FRACCION DE TERRENO DEL RANCHO LA JOYA, con una superficie de 208-70-00 HAS, el cual ante la oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, se encuentra inscrito BAJO LA PARTIDA 8057, del tomo 33, SECCION PRIMERA C, DE FECHA 20 DE JULIO DE 1971, a nombre del autor de la sucesión que represento [REDACTED], quien adquiere mediante Diligencias de Jurisdicción Voluntaria el Lote identificado como Fracción de Terreno del Rancho La Joya, identificado como Fracción de Terreno del Rancho La Joya, ubicado en el fraccionamiento La Joya, La Mesa, en este Municipio de Tijuana, con una superficie de 208-70-00 HAS. “

Asimismo, en su hecho marcado con la letra B, indica entre otras cosas lo siguiente:

"B.-... en relación al citado extremo, solicito se me tenga ofreciendo como documento fundatorio de la presente demanda reconvenzional, copia certificada de la escritura pública numero 8057 a fojas 235 del tomo XXXIII, de la Sección Primera C, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tijuana de fecha 20 de julio de 1971, [REDACTED]..."

Por otro lado, en su hecho marcado con la letra D, indica entre otras cosas lo siguiente:

"... mi representada es poseedora jurídica de un predio, sobre el cual el demandado me ha invadido una porción de 183.41 metros cuadrados, que cuento con un justo título consistente en la escritura pública numero 8057 a fojas 235 del tomo XXXIII de la Sección Primera C, del Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad de Tijuana, en fecha 20 de julio de 1971, [REDACTED], respecto del predio mayor denominado FRACCION DE TERRENO DEL RANCHO LA JOYA, con una superficie de 208-70-00 HAS, el cual ante la oficina del Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad, se encuentra inscrito BAJO LA PARTIDA 8057, del tomo 33, SECCION SENTENCIAS DE FECHA 20 DE JULIO DE 1971, a nombre del autor de la sucesión que represento [REDACTED], quien adquiere mediante Diligencias de Jurisdicción Voluntaria el Lote identificado como Fracción de Terreno del Rancho La Joya, ubicado en el Fraccionamiento la Joya La Mesa, en este Municipio de Tijuana, con una superficie de 208-70-00 HAS..."

Bajo el anterior contexto, se colige que la parte actora en reconvencción [REDACTED], no está legitimado en la causa pues el concepto de legitimación, en sentido amplio, abarca tanto la titularidad del derecho debatido en juicio, legitimación en la causa, se traduce en una condición para que se pronuncie una sentencia de fondo favorable a los intereses del actor y, por tanto, un presupuesto de la acción, en consecuencia, y en el caso en estudio se considera que el accionante no es el titular del derecho debatido y, por ello, no podrá emitir una sentencia de fondo y se deberán en su momento procesal dejar a salvo los derechos.-

Se afirma lo anterior, pues la parte actora en reconvencción apunta que la demandada reconvenzional ha invadido una porción de 183.41 metros cuadrados, del cual cuenta con un justo título, el cual indica consiste en la escritura pública numero 8057 a fojas 235 del tomo XXXIII de la Sección Primera C, del

Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad, en fecha 20 de julio de 1971, Zeferino Gómez Sánchez, sin embargo, dicha documental resulta insuficiente para acreditar el derecho que la parte actora en reconvención dice tener, pues de dicha documental se advierte que [REDACTED], (hoy su sucesión), en su oportunidad adquirió el inmueble identificado como Fracción de Terreno del Rancho La Joya, de esta Jurisdicción Municipal, con una superficie de 208-70-00 HAS, desprendiéndose de lo anterior, que entre el predio que indica el actor reconvencional se encuentra en posesión el demandado en reconvención y el que se describe en el documento base de su acción no existe identidad, siendo el actor en reconvención omiso en allegar medio de prueba suficiente a fin de acreditar que la porción que afirma el demandado reconvencional invadió se encuentre inmerso dentro del que se describe en su documento base.

Por otro lado, no pase desapercibido que cuando en una acción plenaria de posesión el predio reclamado no coincide en medidas y colindancias con las que constan en el título del actor, por ser menor la fracción reclamada, es imprescindible que el accionante acredite la identidad formal del bien que se reclama, por ello, a pesar de que ha sido criterio reiterado el estimar que al ejercitar la acción de prescripción adquisitiva el inmueble que se pretende restituir se encuentra plenamente identificado, sin embargo, dicha circunstancia únicamente opera cuando el bien reclamado coincide en medidas y colindancias con el descrito en el título base de la acción, lo que en el caso concreto no acontece, pues como ya quedo evidenciado en el presente fallo, la parte actora en el principal indica que demanda la prescripción de una fracción que afirma se encuentra inmersa en el predio mayor a que refiere tanto el certificado de inscripción como el documento con el

que la parte demandada en el juicio principal pretende acreditar la propiedad del bien inmueble debatido en juicio, sin acreditar dicha circunstancia *-inmersión-* en consecuencia, se reitera que la parte actora no justifico la **IDENTIDAD** del inmueble a prescribir, por lo tanto en su momento procesal deberá decretarse la falta de legitimación en causa pasiva del enjuiciado.- Sirve de sustento jurídico a lo anterior, la tesis que a continuación se inserta:

Registro digital: 185011

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: II.4o.C.11 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo XVII, Febrero de 2003, página 969

Tipo: Aislada

ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. CUANDO EL PREDIO RECLAMADO NO COINCIDE EN MEDIDAS Y COLINDANCIAS CON EL AMPARADO POR EL JUSTO TÍTULO, POR SER MENOR AQUÉL, LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA OPUESTA POR EL ENJUICIADO NO ACREDITA POR SÍ SOLA LA IDENTIDAD FORMAL.

Cuando en una acción plenaria de posesión el predio reclamado en el escrito inicial no coincide en medidas y colindancias con las que constan en el justo título del actor, por ser menor la fracción reclamada, es imprescindible que el demandante acredite la identidad formal del bien que se reclama, es decir, debe demostrar que el predio reclamado coincida con el amparado en el justo título base de la acción, ya que existiría la posibilidad de que la fracción que exigió en su demanda no se encuentre comprendida en su justo título, o sea, que no pertenezca al mismo. Por ello, a pesar de que ha sido criterio reiterado el estimar que al oponer la excepción de prescripción adquisitiva el inmueble que se pretende restituir se encuentra plenamente identificado, a juicio de este tribunal, ello sólo opera cuando el bien reclamado coincide en medidas y colindancias con el descrito en el título base de la acción; en cambio, cuando el predio reclamado no coincide en medidas y colindancias con el descrito en el justo título, y el demandado opone la citada excepción, ello únicamente justificará la identidad material del bien reclamado, cuestión que sólo acreditaría el tercer elemento de la acción publiciana (identidad material), empero, dicha confesión del demandado no puede tener los alcances de evidenciar ante el Juez natural que efectivamente la fracción reclamada está incluida o inmersa en el justo título del actor, pues la sola manifestación del demandado no puede ser prueba suficiente para acreditar dicha circunstancia, ya que ello es materia de diversa probanza, la cual debe justificar el derecho del actor para poseer el bien que aduce comprender su justo título, sobre todo cuando ninguna de las medidas y colindancias del predio reclamado evidencia por sí sola que la fracción reclamada se encuentra inmersa en el justo título del actor.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 623/2002. Esteban Gutiérrez Escalante. 5 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Fernando Sánchez Calderón.

Amparo directo 626/2002. Esteban Gutiérrez Escalante. 5 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Librado Fuerte Chávez. Secretario: Salvador Tapia García.

Así pues, según ha quedado señalado, no existe identidad entre el inmueble que la parte actora reconvenzional indica se encuentra en posesión de la parte demandada en reconvencción, y el que se describe en su documento fundatorio, aunado que la actora en reconvencción no ofreció medio de prueba idóneo para acreditar que el predio materia del juicio se encuentre dentro del citado predio –el que se indica en su documento base- pues de autos se advierte que la accionante en su escrito de fecha veintiséis de enero del año dos mil veintitrés, ofrece las pruebas que a continuación se indican:

Prueba **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada en reconvencción [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil veintitrés, sin embargo, dicha prueba es ineficaz para acreditar la cuestión en análisis (identidad del predio), y por ende no es dable otorgarle valor probatorio a dicha probanza, porque en nada le beneficia a su oferente; además, se advierte que la parte actora en reconvencción ofertó las pruebas **TESTIMONIAL** a cargo de [REDACTED], a cargo de la parte demandada reconvencción [REDACTED]; sin embargo, se advierte de lo asentado en audiencia de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil veintitrés, que las mismas le fueron declaradas **desiertas** por falta de interés en su desahogo; sin que exista alguna **presunción legal o humana** que favorezca a la activa procesal para

justificar sus defensas en estudio, siendo también que **la instrumental de actuaciones**, ninguna de las constancias que integran el juicio beneficia a la oferente para probar el elemento de la acción en estudio, incumpliendo así la parte actora con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

De lo que se concluye que no acreditó la identidad del predio materia del presente juicio. Al respecto se citan como aplicables por identidad jurídica las siguientes jurisprudencia y tesis:

ACCION REIVINDICATORIA. CUANDO EXISTE DUDA RESPECTO DE LA IDENTIDAD DEL PREDIO RECLAMADO, LA PRUEBA IDONEA ES LA PERICIAL.

Cuando existen diferencias entre las medidas y colindancias del predio reclamado, aun cuando se haya opuesto subsidiariamente la excepción de prescripción adquisitiva, la prueba idónea para su identificación es la pericial.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

406

Octava Epoca:

Amparo directo 159/89. Francisco Dolores Margarito y Mariano Dolores Ponciano. 8 de junio de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 177/90. María de Lourdes Sánchez Núñez. 11 de julio de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 369/90. Manuel Arreola Cortés. 24 de abril de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 556/90. Pablo Mario Guzmán Chávez. 22 de agosto de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 231/90. Francisco Díaz Rodríguez y otro. 11 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Epoca. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 274. **Tesis de Jurisprudencia.**

IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDONEA PARA LA.

La prueba idónea para acreditar el elemento identidad de un bien inmueble, en un juicio reivindicatorio, es la pericial, en materia de Ingeniería Topográfica, a fin de que se determine si el predio controvertido se encuentra dentro de la superficie manifestada por la contraparte y así poder precisar cuál es esa área.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

II. 1o. C. T. 204 C

Amparo directo 704/94. Alfredo Pérez Arizmendi. 28 de agosto de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretaria: Gloria Burgos Ortega.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo XIV, Diciembre de 1994. Pág. 387.

Tesis Aislada.

X.- Bajo el anterior contexto, se colige que la parte actora en reconvención [REDACTED], no está legitimado activamente en la causa pues el concepto de legitimación, en sentido amplio, abarca tanto la titularidad del derecho debatido en juicio, legitimación en la causa constituye una condición de la acción para que se pronuncie una sentencia de fondo favorable a los intereses del actor, y no un presupuesto procesal, en consecuencia, y en el caso en estudio se considera que el accionante no es el titular del derecho debatido y, por ello, no podrá emitir una sentencia de fondo y se deberán en su momento procesal dejar a salvo los derechos.-

XI.- En este orden de ideas tenemos que dentro del presente juicio, no se acredita la legitimación activa en la causa, tal y como se ha evidenciado dentro de los razonamientos jurídicos antes expuestos en el presente fallo, por lo que en mérito de ello, es que resulta ser imposible dictar una sentencia válida y eficaz, en consecuencia y por razones de técnica procesal, resulta improcedente entrar al estudio del fondo del negocio sometido a la potestad de este órgano jurisdiccional, en razón de que se ejercitó por persona que no probó tener **LEGITIMACION ACTIVA en la causa**; dejándose a salvo del parte promovente para que los haga valer en la vía y forma que en derecho proceda.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 1, 2, 44, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 274, 280, 322 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se, -

RESUELVE:

PRIMERO.- PARA EL JUICIO PRINCIPAL, DE PRESCRIPCION POSITIVA. En la vía ordinaria civil seguida en este juicio se ha actualizado la figura jurídica **DENOMINADA FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA**, por lo que es improcedente entrar al estudio del fondo del negocio jurídico contenido en el sumario, debido a que la acción intentada se enderezó en contra de una persona que no se probó sea parte de la relación jurídico sustancial.

SEGUNDO.- Por lo tanto, se le dejan a salvo los derechos a la parte actora para que -si a sus intereses conviene- los haga valer en la vía y forma que proceda.

TERCERO.- PARA EL JUICIO RECONVENCIONAL, PLENARIO DE POSESION. En la vía ordinaria civil seguida en este juicio se ha actualizado la figura jurídica **DENOMINADA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA**, por lo que es improcedente entrar al estudio del fondo del negocio jurídico contenido en el sumario, debido a que la parte actora reconvencional no acreditó de forma fehaciente ser el titular del derecho debatido.

CUARTO.- Por lo tanto, se le dejan a salvo los derechos a la parte actora en reconvención para que -si a sus intereses conviene- los haga valer en la vía y forma que proceda.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. - Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FABILA AVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX , 4 fracciones I y 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.

alfa.

Las firmas que aparecen al calce de este fallo pertenecen al expediente número 1977/2018 relativo al juicio ordinario civil seguido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y otro, en la que por cuanto a la acción principal se decretó la falta de legitimación pasiva y por cuanto hace a la acción reconvencional, la falta de legitimación activa, dejándose a salvo los derechos de las partes. Conste.-

CON EL NUMERO 14,882 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 31-OCT-2024, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO _____.

04-NOV-2024, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL 14,882 DE FECHA 31-OCT-2024, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.