

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintinueve de octubre de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1282/2020** relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de prescripción positiva, promovió **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

I. Reza el artículo 82 del Código Adjetivo Civil, que:

"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."

II. La parte actora **Xxxxxx**, demandó a **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

A) Declaración de prescripción positiva.

B) Escrituración del inmueble descrito en el cuerpo del presente escrito.

C) Cancelación de los registros que se encuentran inscritos a favor de los demandados en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes."

Basó sus pretensiones en los puntos de hechos narrados del uno al diez de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la once del expediente en que se actúa.

La demandada **Xxxxxx** dio contestación a la demanda según se advierte del escrito visible a fojas de la treinta y cinco a la treinta y siete del sumario.

Por su parte **Xxxxxx** dio contestación a la demanda según se aprecia del escrito visible a fojas de la cuarenta y tres a la cincuenta de autos.

En los términos anteriores queda fijada la litis planteada en la presente controversia, correspondiendo a la parte actora probar los hechos

constitutivos de su acción y a la parte demandada los de sus excepciones conforme con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

III. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del Código Procesal Civil, que establecen que es juez competente aquel al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente.

En la especie, la actora se sometió a la competencia de la suscrita al entablar su demanda y la parte reo al contestarla.

IV. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de prescripción adquisitiva no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal Civil del Estado, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

V. Acto seguido y antes de entrar al estudio de la acción y conforme lo dispone el artículo 371 del Código Adjetivo de la Materia, se procede a analizar la excepción de oscuridad en la demanda interpuesta por **Xxxxx**, ya que tiende a impedir el estudio de la acción intentada en este juicio, que al resultar procedente decidiría la extinción del proceso sin llegar a la cuestión de fondo.

El criterio anterior se ve robustecido por la jurisprudencia por contradicción de tesis, emitida bajo el número de registro 179,523, novena época, primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 1a./j.133/2004, XXI enero del 2005, página 217, que a la letra dice:

"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad en la demanda, también conocida como defecto legal en el modo

de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es obscura o irregular concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el juez”.

Señala **Xxxxxx**, que el hecho identificado como cuatro del escrito inicial resulta falso y que además existe oscuridad ya que la actora refiere que celebró un contrato de compraventa con **Xxxxxx** señalando condiciones de pago, siendo omisa en señalar sobre cuál inmueble fue la compraventa, así como tampoco señaló ante qué fedatario realizó dicha compraventa, además afirma que también la demandante es omisa en indicar si celebró un contrato privado de compraventa, ya que solo exhibe un recibo de pago.

Del mismo modo, indica que la actora no indica las circunstancias de tiempo, modo y lugar, pretendiendo confundir a esta autoridad omitiendo hechos reales.

Dicha excepción resulta improcedente.

Ello es así, debido a que por un lado la demandada no indica cuáles son los datos imprecisos que según su dicho contiene la demanda, ya que de manera ambigua indica que la actora no señala circunstancias de tiempo, modo y lugar, pero no alude cuál es el acto que carece de dichas circunstancias. Pero además, del escrito accional se aprecia que **Xxxxxx**, sí externó los momentos en que tuvieron verificativo los actos jurídicos en que sustenta su acción pues ésta afirmó que el veintidós de julio de dos mil trece, celebró con José Antonio Durán Muñoz, un contrato de arrendamiento respecto del inmueble materia de este juicio (describiendo el mismo), e indicando en qué consistió el mismo; posteriormente, adujo que el veintidós de julio de dos mil catorce, concluyó el arrendamiento y celebró un contrato de compraventa con **Xxxxxx**, indicando las condiciones en que se pactó el mismo, pues del hecho tres se deduce que el contrato fue verbal; del mismo modo, resulta una falacia que la actora no haya referido a cuál inmueble se refiere, pues no puede pasarse por alto que la demanda es un todo y como tal debe interpretarse, luego, si **Xxxxxx** en hechos anteriores al cuatro manifestó cuál fue el inmueble materia del juicio resulta ocioso que en cada hecho lo repita.

Al margen de lo antes expuesto, esta autoridad estima que el actor sí cumple con lo requerido por el numeral 223 del Código Adjetivo de la materia, pues de la demanda se aprecia que la accionante señaló con toda claridad la forma en que acontecieron los hechos en que sustenta sus pretensiones, numerando cada uno de ellos.

Aunado a lo anterior, la oponente pretende hacer valer cuestiones ajenas a la excepción que se analiza; se afirma ello, tomando en cuenta que existe oscuridad en la demanda, cuando ésta se encuentra redactada en términos confusos, no claros o anfibológicos; luego, si la demandada argumenta que lo expuesto en el escrito accional es impreciso y engañoso, dichas alegaciones resultan ajenas a la excepción en estudio, de ahí la improcedencia de las mismas.

Por tanto, tales puntos de inconformidad serán estudiados por la suscrita con posterioridad en esta misma sentencia, cuando se analice lo concerniente a ello.

Por lo anterior, no existió estado de indefensión de su parte, pues incluso la demandada estuvo en aptitud de contestar la demanda y oponer las excepciones correspondientes.

Consecuentemente se desestima la excepción analizada.

VI. En el estudio de la acción de prescripción adquisitiva deducida por **Xxxxx**, la suscrita juez estima que ésta no quedó debidamente acreditada, como se verá a continuación:

Reza el artículo 1163 del Código Civil del Estado que:

“La posesión necesaria para prescribir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua, y IV. Pública.”

Primeramente, es necesario señalar algunas consideraciones relativas a la prescripción adquisitiva.

a) Tiene por objeto obtener la declaración de propietario sobre el inmueble, es decir, si la posesión que se alega por parte del actor reúne los requisitos previstos en los artículos 1163 y 1164 del Código Civil del Estado, es decir, se analizará si la posesión se adquiere y disfruta como dueño, y si ésta tiene las cualidades como que haya sido pacífica, continua y pública.

b) Además de las anteriores cualidades deberá examinarse si la posesión fue de buena fe a fin de determinar qué plazo es necesario para consumir la prescripción.

c) La posesión pacífica es la que se despliega sin violencia, en otras palabras, debe entrarse a poseer pacíficamente, ya que de lo contrario no podrá correr el término para la prescripción hasta que no cese.

d) La continuidad en la posesión básicamente se refiere a la permanencia, siempre debe existir una reiteración de los actos de posesión que demuestren el deseo de ejercer la posesión constantemente, pues incluso puede interrumpirse.

e) La posesión pública se actualiza cuando se tiene a la vista de todos aquellos que tengan interés de interrumpirla.

f) El requisito relativo a que deberá poseerse en concepto de propietario, no sólo comprende la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño sino que también es necesario que se acredite el origen de la posesión, esto es, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, a fin de que se pueda dilucidar si es posesión originaria o derivada.

g) El acto por el que puede iniciarse la posesión puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario.

Como se observa de lo anterior, cuando se ejerce la acción de prescripción es exigible que el bien a usucapir, se posea con carácter de propietario, y tal calidad sólo puede ser calificada, si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se propone, el juzgador está imposibilitado para determinar que se cumpla con tal elemento.

En ese sentido, cuando se promueve el juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa, y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entraña con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legítima activa o pasivamente, para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe.

Además de lo anterior, en términos del artículo 1163 fracción I del Código Civil del Estado, la parte accionante debe demostrar que la posesión es en concepto de propietario, es decir, debe justificar la existencia de un título o acto que dio origen a la posesión, precisamente para determinar si la posesión es originaria o derivada, pues ésta última no es apta para usucapir, ya que no podrá accionar en prescripción, por ejemplo, un arrendatario o un depositario de la cosa; de igual manera, para que el juzgador determine si es de buena o mala fe, y con base en ello precisar el tiempo necesario para que opere la prescripción de acuerdo al artículo 1164 del Código Civil del Estado.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, **Xxxxxx**, afirma que el día veintidós de julio de dos mil catorce celebró con la señora **Xxxxxx** un contrato de compraventa respecto de la parcela número **xxxxxx** del Ejido **Xxxxxx** municipio de Aguascalientes, la cual cuenta con una superficie de una hectárea noventa y seis áreas, ochenta y ocho centiáreas, y las medidas y linderos que se describen en la demanda, que se pactó como precio la cantidad de trescientos quince mil pesos, cantidad que sería cubierta mediante treinta y seis pagos parciales, en mensualidades de ocho mil setecientos cincuenta pesos, cantidad que afirma se liquidó el día veintidós de junio de dos mil diecisiete.

Agrega la demandante, que en virtud de dicha compraventa ha poseído el inmueble de manera pacífica y no ha tenido problema con ninguna persona o autoridad respecto de la posesión, además de que dicha posesión también ha sido de manera continua, pública y de buena fe.

Culmina su demanda aduciendo que en fechas recientes acudió al Registro Público de la Propiedad del Estado, para revisar la situación del inmueble de su propiedad y se percató que con relación al mismo existen dos inscripciones a nombre de personas distintas, siendo éstas:

- a) Inscripción número **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, de la sección **xxxxxx** del municipio de Aguascalientes, con folio real **xxxxxx** a favor de **Xxxxxx**.
- b) Inscripción **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, sección **xxxxxx** del municipio de Aguascalientes, con folio real **xxxxxx** a favor de **Xxxxxx**.

Desconociendo la razón por la cual dicho bien aparece a nombre de las referidas personas, pues indica que no obstante que ha intentado comunicarse con la señora **Xxxxxx**, no le ha sido posible localizarla.

La parte actora para acreditar los extremos de su acción ofreció diversas pruebas de las cuales se desahogaron las siguientes:

Confesional A, a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha diez de agosto de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas doscientos sesenta y dos y doscientos sesenta y tres de los autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que se declaró confesa de que tenía conocimiento de que su hijo **Xxxxxx** en fecha veintidós de julio de dos mil trece, celebró un contrato de arrendamiento con la señora **Xxxxxx** respecto de la parcela número **xxxxxx** del Ejido **Xxxxxx**, municipio de Aguascalientes, capital la cual cuenta con una superficie de una hectárea noventa y seis áreas, ochenta y ocho centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias: en cincuenta y siete punto ochenta y seis metros al noroeste con **xxxxxx**, trescientos

cuarenta y seis punto noventa y seis metros con noreste con **Xxxxx**, cincuenta y cuatro punto dieciocho metros al sureste con **Xxxxx**, y trescientos cincuenta y siete punto cuarenta y dos metros al suroeste con **XXXXX**. **Xxxxx**; que la señora **Xxxxx**, se presentó en su domicilio ubicado en la calle **Xxxxx** número **xxxxx**, **Xxxxx** de esta ciudad de Aguascalientes a efecto de manifestarle su intención de comprar la parcela número **xxxxx** del **Xxxxx** municipio de Aguascalientes, capital; que con motivo de la manifestación de la intención de **Xxxxx** de comprar la parcela número **xxxxx** del **Xxxxx** municipio de Aguascalientes capital, acordaron que el contrato de arrendamiento que su hijo **Xxxxx**, celebró con **Xxxxx** el veintidós de julio de dos mil trece, únicamente tendría vigencia de un año; que su hijo **Xxxxx**, entregó la posesión de la parcela número **xxxxx** del **Xxxxx** municipio de Aguascalientes, capital a la señora **Xxxxx** el día veintidós de julio de dos mil trece; que en fecha veintidós de julio de dos mil catorce, celebró contrato de compraventa con la señora **Xxxxx** respecto de la parcela número **xxxxx** del Ejido **Xxxxx**, municipio de Aguascalientes, capital la cual cuenta con una superficie de una hectárea noventa y seis áreas, ochenta y ocho centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias: en cincuenta y siete punto ochenta y seis metros al noroeste con **xxxxx**, trescientos cuarenta y seis punto noventa y seis metros con noreste con **Xxxxx**, cincuenta y cuatro punto dieciocho metros al sureste con **Xxxxx**, y trescientos cincuenta y siete punto cuarenta y dos metros al suroeste con **XXXXX**. **Xxxxx**; que con motivo de dicha compraventa se pactó un precio de trescientos quince mil pesos mexicanos; que el precio pactado sería cubierto mediante treinta y seis pagos parciales en mensualidades de ocho mil setecientos cincuenta pesos mexicanos; que el primero de los pagos parciales del precio pactado con motivo de la compraventa se cubriría el día veintidós de junio del dos mil catorce, y los siguientes el día veintidós de cada mes, hasta su liquidación total pactada para el veintidós de junio de dos mil diecisiete; que la señora **Xxxxx** le cubrió el precio pactado con motivo de la compraventa, pues pagó las treinta y seis mensualidades acordadas; que cuando la señora **Xxxxx** le cubrió la última mensualidad le entregó un recibo de pago; que aun y cuando la señora **Xxxxx** le cubrió el precio de la compraventa, se abstuvo de escriturar la compraventa celebrada.

Es importante mencionar que si bien dicha prueba por lo que hace a la antes mencionada la suscrita le otorga valor probatorio pleno, sin embargo con tal confesión se demostró fehacientemente que la absolvente sí celebró el contrato de compraventa que alude la actora como justificativo

de su acción; no obstante, ello en nada le perjudica a la diversa demandada **Xxxxx**, pues dicha confesión únicamente puede surtir efectos para su declarante.

Surtiendo efectos la siguiente jurisprudencia: Novena Época, Registro: 176207, Instancia: Segunda Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Enero de 2006, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 169/2005, Página: 913.

"PLURALIDAD DE CODEMANDADOS. CONFESIÓN EXPRESA O TÁCITA DE UNO DE ELLOS, NO PUEDE PERJUDICAR A LOS OTROS.

Quando en un juicio existe pluralidad de demandados, el resultado de la prueba confesional a cargo de uno de ellos, sea expresa o tácita, no puede perjudicar a los demás codemandados, pues este medio probatorio debe referirse a hechos propios del absolvente."

Por otro lado, es de resalta que **Xxxxx** fue declarada confesa también de que el día veintidós de julio de dos mil catorce, con motivo de la compraventa celebrada le entregó a la señora **Xxxxx** la posesión de la parcela número **xxxxx** del **Xxxxx**, municipio Aguascalientes; que la posesión que entregó el día veintidós de julio de dos mil catorce a la señora **Xxxxx** lo fue en carácter de propietaria; sin embargo, no resulta dable otorgarle valor a dicha confesión ficta por lo que a esos puntos corresponde, ya que existen diversas pruebas a las que se hará referencia con posterioridad en este veredicto mismas que demuestran que con antelación a dicha fecha una parte del inmueble era ocupado por **Xxxx**, por lo que no es posible que se le haya dado la posesión material a la accionante del predio materia de este juicio en su totalidad.

Luego, tomando en cuenta que la confesional ficta hace prueba plena siempre y cuando no sea desvirtuada con alguna otra, como en el caso aconteció, en ese sentido no es posible otorgarle valor pleno a tales puntos.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la tesis aislada, con número de registro digital: 171092, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Común, Tesis: III.1o.T.9 K, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, Octubre de 2007, página 3254, Tipo: Aislada, rubro y texto:

"PRESUNCIÓN. LA QUE DERIVA DE LA CONFESIÓN FICTA DE UNA DE LAS PARTES, SE NULIFICA POR LA QUE SE OBTIENE DEL RESULTADO DE DIVERSA PRUEBA, RENDIDA POR LA CONTRAPARTE. *Es contrario a la razón jurídica que un hecho sea cierto y falso al mismo tiempo, por ello, la presunción que sobre*

determinado acontecimiento se obtiene del resultado de la confesional ficta de una de las partes, carece de eficacia cuando se contrapone con otra presunción resultante de diversa prueba rendida por su contraparte y ante la actualización de este evento, es incuestionable que a ninguna de dichas presunciones debe otorgarse valor probatorio.”

Confesional Expresa, consistente en la que realizó la demandada **Xxxxx** al momento de dar contestación a la demanda, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con la cual se acredita que dicha demandada tenía conocimiento del contrato de arrendamiento celebrado en fecha veintidós de julio de dos mil trece por su hijo **Xxxxx**, con la señora **Xxxxx** respecto de la parcela número **xxxxxx**, del **Xxxxx**, de esta ciudad de Aguascalientes; que celebró contrato de compraventa con la señora **Xxxxx**, respecto de dicha parcela; que entregó a la señora **Xxxxx** la posesión del citado inmueble el día veintidós de julio de dos mil catorce; que le fue cubierto el precio pactado por la compraventa celebrada.

Insistiendo esta autoridad que si bien dicha prueba por lo que hace a **Xxxxx**, la suscrita le otorga valor probatorio pleno, sin embargo, ello en nada le perjudica a la diversa demanda **Xxxxx**, pues dicha confesión únicamente puede surtir efectos para su declarante.

Surtiendo efectos la referida jurisprudencia de rubro:

“PLURALIDAD DE CODEMANDADOS. CONFESIÓN EXPRESA O TÁCITA DE UNO DE ELLOS, NO PUEDE PERJUDICAR A LOS OTROS.”

Confesional B, a cargo de **Xxxxx**, prueba que fuera desahogada en audiencia de fecha diez de agosto del año en curso, conforme al pliego de posiciones que obra a foja doscientos sesenta de autos, sin embargo ningún beneficio le produce a su oferente en atención a que la absolvente no reconoció ninguna de las posiciones que le fueron formuladas.

Documental Pública A, consistente en el certificado de libertad de gravamen a nombre de **Xxxxx**, expedido en fecha trece de noviembre de dos mil veinte por el Director del Registro Público de la Propiedad, visible a fojas seis y siete del sumario, documento al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones, con el que se demuestra que el inmueble ubicado en la parcela **xxxxxx**, con ubicación en **XXXXX** del

municipio de Aguascalientes, y con una superficie 0001-96-88.00 hectáreas, se encuentra inscrito ante dicha dependencia a favor de **Xxxxxx** con porcentaje de propiedad del cien por ciento, el cual reporta la siguiente anotación:

*"Nota marginal de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince referente a suspensión definitiva **XXXXXX** en atención del oficio **xxxxxx** de fecha catorce de octubre del año en curso, derivado de los autos del incidente de suspensión relativo al juicio de amparo número **xxxxxx** promovido por **Xxxxxx** contra actos de esta autoridad se asienta en la presente nota referente a que concede la suspensión provisional para el efecto de que sin perjuicio de que se continúe con el procedimiento del que emanan los actos reclamados no se desposea a la quejosa del presente inmueble siendo la parcela **x.xxxx** en este municipio de Aguascalientes, ni se haga entrega real y material del mismo al adjudicatario, hasta en tanto se resuelva la suspensión definitiva. Con fundamento en los artículos 128, 136, 138 fracción I, 139, 147 y 151 de la Ley de Amparo vigente."*

Documental Pública B, consistente en las copias certificadas del contrato de arrendamiento celebrado en fecha veintidós de julio de dos mil trece, entre **Xxxxxx** y **Xxxxxx**; visible a fojas de la nueve a la catorce del sumario, prueba a la cual se le otorga pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones, y con la cual se acredita que en fecha veintidós de julio de dos mil trece, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, en su carácter de arrendataria y arrendador respectivamente, celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la parcela **xxxxxx** de esta ciudad, mismo que adquirió mediante remate judicial celebrado en el Juzgado **Xxxxxx** Civil en el Estado, bajo el expediente **xxxxxx**, contrato que tendrá una vigencia de veinticinco años, siendo el importe de la renta pactada la cantidad de sesenta mil pesos, más el impuesto al valor agregado sobre anualidad adelantada.

Documental Pública C, consistente en las copias certificadas de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, tirada ante la fe del Licenciado **Xxxxxx** notario público número **xxxxxx** de los del Estado; visible a fojas de la cincuenta y dos a la cincuenta y cuatro de los autos, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento proveniente de un fedatario público en ejercicio de sus funciones y con el que consta la escritura de compraventa celebrada

en fecha veintiuno de septiembre de dos mil cinco, entre el señor **Xxxxx** con el consentimiento de su esposa **Xxxxx**, como parte vendedora y **Xxxxx**, como parte compradora, siendo el objeto de dicha compraventa la parcela número **xxxxx** del **Xxxxx** del municipio de Aguascalientes, con una superficie de una hectárea, noventa y seis áreas ochenta y ocho centiáreas, con las medidas y colindancias descritas en dicho instrumento, siendo el precio de dicha operación la cantidad de ciento veinticinco mil pesos, suma que la parte vendedora manifestó haber recibido con anterioridad a su entera satisfacción.

Documental Pública D, consistente en el certificado de propiedad a nombre de **Xxxxx**, expedido en fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno por el Director del Registro Público de la Propiedad; visible a fojas ciento siete y ciento ochenta de los autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que en esa fecha el inmueble identificado como parcela **xxxxxx** con ubicación en **XXXXX** del municipio de Aguascalientes, y con una superficie de una hectárea, noventa y seis áreas ochenta y ocho centiáreas, con las medidas y colindancias descritas en dicho certificado se encontraba inscrito a favor de **Xxxxx**, con porcentaje de propiedad del cien por ciento.

Documental Privada A, consistente en el recibo de pago expedido en fecha veintidós de junio de dos mil diecisiete por **Xxxxx**; visible a foja ocho de los autos, documento al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo proviene de las partes de este juicio además de que en audiencia de fecha diez de agosto del año en curso, se tuvo a **Xxxxx** reconociendo tanto el contenido como la firma de dicho documento, por lo que con el mismo se demuestra que en fecha veintidós de junio de dos mil diecisiete, **Xxxxx**, recibió de parte de **Xxxxx**, la cantidad de ocho mil setecientos cincuenta pesos, como último pago del precio pactado por la compraventa de la parcela número **xxxxxx** del **Xxxxx** en esta ciudad de Aguascalientes.

Por lo que reconoció que había quedado cubierto en su totalidad el precio pactado de trescientos quince mil pesos, quedando pendiente por parte de **Xxxxx** llevar a cabo la escrituración de la compraventa.

Cabe mencionar que la referida probanza en nada le perjudica a la diversa demandada **Xxxxx**, pues ésta no participó en el contrato de compraventa en el cual la actora basa su acción.

Documental Privada B, consistente en treinta y ocho impresiones de fotografías; visibles a fojas ciento dieciséis a la ciento cincuenta y tres del sumario, prueba que carece de valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que la misma carece de la certificación que refiere el numeral en cita, es decir, con las mismas no se acredita el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como que corresponden a lo representado en ellas.

Documental en Vía de Informe, consistente en el informe que rindió el **Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado**, visible a foja doscientos cincuenta y seis del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el que se acredita que el inmueble con folio real **xxxxxx** no pertenece a **Xxxxxx** toda vez que mediante oficio 17447/2020 derivado del expediente **xxxxxx** proveniente del Juzgado **Xxxxxx** se ordenó cancelar la inscripción donde registralmente el bien inmueble se encontraba a nombre de **Xxxxxx**.

Respecto de **Xxxxxx** el bien inmueble ubicado en la parcela **xxxxxx** del **Xxxxxx** registralmente pertenece a la antes mencionada inscrito bajo el libro **xxxxxx**, registro **xxxxxx**, sección **xxxxxx** de Aguascalientes, al cual pertenece el folio real **xxxxxx**, por escritura pública de fecha veintiuno de septiembre de dos mil cinco, el cual fue adquirido por compraventa celebrada con el señor **Xxxxxx**.

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, prueba que fuera desahogada mediante audiencia de fecha diez de agosto del año en curso.

Antes de entrar al estudio de tal medio de convicción, debe resolverse lo relativo al incidente de tachas interpuesto por la parte demandada en el principal, mismo que se estima improcedente, por lo siguiente:

En el mencionado incidente se aduce que los testigos antes indicados se condujeron con falsedad, asimismo señalaron tener conocimiento de los hechos por comentarios realizados por la propia actora o desconocer los hechos, y entre los dichos de los tres testigos no hay coincidencia, por lo que el actor incidentista solicita que no se tomen en cuenta sus declaraciones.

Ahora bien, atendiendo a los argumentos hechos valer por la actora incidentista se estima que las mismas corresponden a evidenciar a la

suscrita una serie de divergencias entre las declaraciones de los atestes; sin embargo tales situaciones no son propios del incidente que se plantea, pues el mismo únicamente debe versar sobre circunstancias personales que concurren en el o los testigos, con relación a alguna de las partes, que pudieran afectar su imparcialidad y los argumentos referidos por el actor incidentista son referentes al valor de la prueba; situación sobre la cual la suscrita se pronunciará con posterioridad en esta misma sentencia, de ahí que el incidente planteado resulte improcedente.

A lo anteriormente manifestado, sirve de apoyo la tesis aislada de la séptima Época; Registro: 242142; Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Volumen 33, Cuarta Parte; Materia(s): Civil; Página: 33; Genealogía: Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis relacionada con la jurisprudencia 306, página 866, cuyo rubro y texto señala:

"TESTIGOS, TACHAS DE DIFERENCIA CON LA FALSEDAD DE TESTIMONIOS (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO). *Las tachas, de conformidad con el artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco, igual al 363 en el del Distrito Federal, son circunstancias personales que concurren en el testigo, en relación con alguna de las partes, que pudieran afectar su imparcialidad, haciendo dudoso su dicho, tales como parentesco, amistad, dependencia económica, etcétera; en tanto que la imposibilidad de que la testigo presenciara los hechos sobre los que declaró, determina la falsedad de su dicho, lo que sale ya de los alcances del incidente de tachas, que de conformidad con el precitado artículo 369 y el 379 del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco (igual al 371 en el Distrito Federal), debe limitarse a las circunstancias personales del declarante que puedan afectar su credibilidad, cuando además las mismas no hayan sido expresadas en su declaración."*

Enseguida se procede a valorar la prueba que se estudia a la que se le niega valor probatorio de conformidad con el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo siguiente:

Todos los testigos indicaron saber que **Xxxxx**, es propietaria de un inmueble ubicado en el **Xxxxx**, sin embargo, por lo que hace al testigo de nombre **Xxxxx**, indicó saber ello, dado que estuvo presente cuando se celebró dicho acuerdo de voluntades entre la señora **Xxxxx** y la señora **Xxxxx**, indicando que en ese momento únicamente estaban presentes las antes mencionadas y él; por su parte el testigo **Xxxxx** adujo que acompañó a la señora Bertha cuando compró dicho inmueble y que únicamente

estuvieron las señoras Bertha y Luz, además de él; por tanto ambas declaraciones se desvirtúan mutuamente pues ponen en entredicho la veracidad de las mismas, es decir, al resultar contradictorias, no es dable darles valor a las mismas.

Por lo que atañe al diverso testigo de nombre **Xxxxx**, adujo saber que la señora **Xxxxx** es propietaria de dicho inmueble por pláticas de ésta, lo que lo convierte en un testigo de oídas y por lo tanto, su dicho carece de valor probatorio.

Sirviendo de apoyo legal, la tesis de la Octava Época, Registro: 222650, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

"PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON. *Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos."*

Con relación a que el referido inmueble era poseído por la señora **Xxxxx** con antelación a la compraventa que dicen celebró, en virtud de la celebración de un contrato de arrendamiento, dichas declaraciones también carecen de valor pues al respecto el testigo de nombre **Xxxxx**, señaló que sabía del arrendamiento porque **Xxxxx** se lo dijo; **Xxxxx** manifestó que sabía del arrendamiento por pláticas, y finalmente **Xxxxx**, indicó saber que primero **Xxxxx** rentaba ese terreno al señor **Xxxxx**, porque esta le enseñó el contrato, por tanto, dichas declaraciones carecen de valor pues los dos primeros testigos son considerados como de oídas, ya que tuvieron conocimiento de los hechos declarados por comentarios, y el último se trata de un testigo inducido, ya que supo del arrendamiento porque le mostraron un contrato, situaciones que les restan valor a su dicho.

Del mismo modo no se les otorga valor a lo referido por los testigos respecto a que el terreno que dicen tiene **Xxxxx** lo usa para la siembra, pues el primer testigo indicó saber de ello porque él le vendía las semillas a la antes mencionada y le compraba la cosecha; sin embargo, no indica la temporalidad en que ello ocurría pues de la respuesta dada a la

pregunta segunda se desprende que el testigo habla de la venta de granos en el tiempo pasado, aunado a que indicó que la señora **Xxxxxx** radica en Estados Unidos, y cada vez que viene para acá está al pendiente de la parcela, sin indicar las circunstancias de tiempo y modo en que ello sucede, es decir en el supuesto que ésta siga cultivando como lo afirma el testigo existen diversas dudas para esta autoridad como lo son quién se encarga de ese cultivo tomando en cuenta que **Xxxxxx** no radica aquí, quién compra en su representación las semillas, qué es lo que se siembra, y por qué lo sabe.

Por su parte **Xxxxxx** indicó ser él el encargado de sembrar el terreno de **Xxxxxx**, pero fue omiso en señalar las circunstancias de tiempo y modo, del mismo modo no indicó qué es lo que se siembra, en qué temporadas, cuál es la superficie destinada para la siembra, por lo que su respuesta es ambigua y carente de valor.

Finalmente, el atate de nombre **Xxxxxx**, dijo saber que en ese terreno se siembra porque él se da sus vueltas, sin embargo no indicó la razón de su dicho.

Por lo anterior, no es posible otorgarle valor a las declaraciones vertidas por los testigos **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las cuales se valoran de conformidad con los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pero en nada le benefician a la parte actora para demostrar los hechos de su acción, ya que en el sumario no obra documento o presunción alguna que le favorezca.

Por su parte la demandada **Xxxxxx**, ofertó diversas pruebas de las cuales se desahogaron las siguientes:

Documental Pública, consistente en las copias certificadas del contrato de donación de fecha nueve de octubre de dos mil doce celebrado entre **Xxxxxx** y **Xxxxxx**; visible a fojas de la treinta y nueve a la cuarenta y dos del sumario, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones y con el que consta que en la referida fecha **Xxxxxx**, donó a **Xxxxxx** la propiedad número **xxxxxx** que ampara la parcela **xxxxxx** del **Xxxxxx** de esta ciudad, donación que fue aceptada por la donataria.

Cabe hacer mención que de dicho instrumento se advierte en el capítulo de antecedentes que mediante escritura pública número **xxxxxx**, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil doce, otorgada ante la fe del

licenciado **Xxxxxx**, que **Xxxxxx** adquirió por adjudicación en remate judicial en rebeldía del señor **Xxxxxx** el predio antes mencionado.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las cuales se valoran de conformidad con los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno, por conducto de su apoderada legal **Xxxxxx**, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas doscientos noventa y tres y doscientos noventa y cuatro de los autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de un hecho propio del absolvente, en la cual la actora reconoció que jamás ha existido un instrumento notarial que acredite que es la supuesta propietaria poseedora de la parcela **xxxxxx** del **Xxxxxx** municipio de Aguascalientes, aclarando que no existe un documento que acredite a su representada como propietaria por eso están aquí; que alrededor de la referida parcela se carece de construcción, aclarando que es un terreno usado para siembra.

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que todos los atestes fueron coincidentes en señalar que parte de la parcela materia de este juicio es ocupada por la empresa **XXXXXX**, pues en dicha parte la empresa almacena maquinaria, contenedores y vehículos, además de que en dicho predio no se encuentran vecinos de manera cercana, lo que saben porque el primero y segundo de los testigos trabajan para dicha empresa, en tanto, que el segundo trabajó para la misma y por lo tanto, les consta lo que manifiestan; sin embargo, dicha prueba es insuficiente para demostrar desde cuándo la persona moral en cita ocupa el predio en disputa, pues los dos primeros testigos mencionados fueron omisos en pronunciarse respecto de dicho punto y si bien **Xxxxxx**, dijo que la empresa **XXXXXX** tiene más de diez años guardando en el predio materia de la litis materiales, su dicho no se robustece con algún otro medio de prueba, de ahí que carezca de valor.

Sin embargo, con dicha prueba no se demuestra que **Xxxxxx**, es la propietaria de dicho inmueble puesto todos supieron de ello por comentarios de terceros, lo que los convierte en testigos de oídas, ni tampoco que una parte del inmueble es ocupada por persona moral diversa

a XXXXX puesto que si bien el primero de los mencionados dijo que quien usa parte de dicho inmueble es XXXXX, el testigo de nombre Xxxxx indicó que quien lo usa es XXXXX y el diverso ateste de nombre Xxxxx no hizo manifestación al respecto, por tanto el dicho de los dos primeros testigos resulta discrepante, por lo que hace a ese punto.

Documental Pública, consistente en las copias certificadas de la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, tirada ante la fe del Licenciado Xxxxx Notario Público número xxxxx de los del Estado; visible a fojas de la cincuenta y dos a la cincuenta y cuatro de los autos, prueba que ya fue valorada por haber sido ofrecida por la actora, por lo que dichos argumentos se tienen aquí por reproducidos.

Documental Pública, consistente en la declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles con folio xxxxx de fecha diez de octubre de dos mil cinco expedida por la Secretaría de Finanzas del municipio de Aguascalientes, visible a foja cincuenta y cinco de los autos, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con la cual se acredita que Xxxxx representada por Xxxxx, adquirió la propiedad del inmueble identificado como parcela xxxxx del Xxxx del municipio de Aguascalientes, siendo el enajenante Xxxxx con el consentimiento de su esposa Xxxxx.

Documental Privada, consistente en la copia simple del acuse del escrito de amparo indirecto presentado en fecha nueve de octubre de dos mil quince; visible a fojas de la cincuenta y siete a la sesenta y ocho de los autos, la cual en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio, pues se trata de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no corresponda al documento que supuestamente representa, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse aducido con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie.

Sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto la siguiente tesis jurisprudencial; Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504.

"COPIA FOTOSTÁTICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una omisión de la parte contraria."

Documental Pública, consistente en el original del acuse de la promoción presentada ante el Juez **Xxxxxx** bajo el expediente **xxxxxx**; visible a foja setenta y dos de los autos, prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con la que se acredita que en fecha siete de abril de dos mil veintiuno fue recibido en Oficialía de Partes Común del Poder Judicial de la Federación un escrito suscrito por **Xxxxxx** dirigido al juicio de amparo **xxxxxx** en el cual solicitaba copias certificadas de la resolución del referido amparo.

Documental Pública, consistente en las copias certificadas de diversas actuaciones llevadas a cabo en el juicio de amparo número **xxxxxx** del Juzgado **Xxxxxx** promovido por **Xxxxxx** visible a fojas de la setenta y tres a la noventa y uno de los autos, prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con la que se acredita por lo que aquí incumbe lo siguiente:

a) Que mediante oficio número **xxxxxx** de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veinte, la licenciada **Xxxxxx**, en su carácter de **Xxxxxx** en el Estado, por medio del cual informa en cumplimiento a la ejecutoria de amparo se dejó insubsistente el auto de fecha veinte de septiembre de dos mil diecinueve, dictando otro en su lugar -foja setenta y tres-.

b) Proveído de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veinte, dictado por la **Xxxxxx** en el Estado, dentro del expediente **xxxxxx** del cual se advierte que se ordenó girar atento oficio a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Aguascalientes, para efecto de que cancele la inscripción número **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, de la sección **xxxxxx** del municipio de Aguascalientes, relativa a la escritura **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, otorgada el nueve de octubre de dos mil doce, ante

el notario público número xxxxx de los del Estado, en el que se hizo constar el contrato de donación pura y gratuita por el que Xxxxx, transmitió a Xxxxx, la propiedad de la parcela número xxxxx del Xxxxx, de esta ciudad.

Asimismo, se ordenó girar oficio al Instituto Catastral del Estado, para que cancelara la cuenta catastral xxxxx que obra desde el siete de abril de dos mil catorce, a nombre de Xxxxx, respecto de la parcela referida. -fojas setenta y cuatro y setenta y cinco-

c) Oficio número xxxxx suscrito por Leonardo Andrés Gutiérrez, en su carácter de Director General del Instituto Catastral de Aguascalientes, de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veinte, por medio del cual informó al Juez Xxxxx que se canceló el traslado de dominio número xxxxx del año dos mil doce, a nombre de Xxxxx, solicitando a su vez dicha dependencia diversos datos a la autoridad federal -foja setenta y seis-.

d) Que en fecha veintitrés de septiembre de dos mil veinte, se canceló la constancia de declaración para el pago de impuesto sobre adquisición de inmuebles, expedido en fecha siete de abril de dos mil catorce, por la Secretaría de Finanzas del municipio de Aguascalientes, en el que consta que Xxxxx adquirió en dicha fecha la parcela xxxxx -foja setenta y ocho-.

e) Oficio de fecha veintiocho de enero de dos mil catorce, suscrito por la MTRA. VAL. ARQ. CECILIA Y, VEGA PONCE, en su carácter de Directora General del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, por medio del cual informó a la Juez Xxxxx del Estado, que atendiendo a su petición canceló dos declaraciones de pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles inscritas en dicho instituto bajo los traslados de dominio xxxxx, y xxxxx, del año dos mil cinco, quedando inscrito el predio ubicado en la parcela xxxxx a nombre de Xxxxx, bajo la clave catastral xxxxx; indicando que estaban en espera de la documentación administrativa de la escritura pública número xxxxx de fecha diecinueve de septiembre de dos mil doce, para realizar el registro correspondiente -foja ochenta y dos-.

f) Oficio de fecha treinta de septiembre de dos mil veinte, suscrito por la licenciada Xxxxx, Jefa de Departamento de Embargos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por medio del cual hizo del conocimiento del Juzgado Xxxxx en el Estado, que realizó una anotación preventiva de la ejecutoria de amparo dictada por dicha autoridad dentro del expediente xxxxx, respecto de la orden de cancelación de la inscripción, hasta en tanto la autoridad federal se pronuncie respecto a la inscripción de hipoteca número xxxxx, libro xxxxx, de la sección xxxxx de Aguascalientes,

y la inscripción de la cédula hipotecaria bajo el registro xxxxx, libro xxxxx, de la sección xxxxx de Aguascalientes, y la inscripción de la cédula hipotecaria respectiva, referentes al expediente xxxxx del Juzgado xxxxx, donde el acreedor es xxxxx y la deudora xxxxx. –foja ochenta y tres-

g) Oficio de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte, suscrito por la licenciada xxxxx, en su carácter de especialista de asesoría y atención al usuario de la Dirección General del Instituto Catastral por medio del cual hizo del conocimiento del Juzgado xxxxx de Distrito que dio cumplimiento a lo ordenado por la Juez xxxxx en el Estado, quedando registrado el inmueble con clave catastral xxxxx a nombre de xxxxx –foja ochenta y cuatro-.

h) Oficio de fecha catorce de octubre de dos mil veinte, suscrito por el licenciado xxxxx, en su carácter de Director General del Instituto Catastral del Estado, por medio del cual informó que canceló el traslado de dominio xxxxx con folio xxx, xx acto mediante el cual xxxxx, adquirió por donación del C. xxxxx y se registró el inmueble amparado bajo la clave catastral xxxxx a nombre de xxxxx –foja ochenta y cinco-.

Documental Pública, consistente en la copia certificada del contrato de comodato celebrado entre la xxxxx y xxxxx, visible a fojas de la noventa y dos a la noventa y cinco de los autos, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de una dependencia pública y con el cual se acredita que en fecha veintidós de noviembre de dos mil cinco, los antes mencionados celebraron un contrato de comodato en el cual la xxxxx, tuvo el carácter de comodatario y xxxxx, tuvo el carácter de comodante respecto de una superficie de terreno de cinco mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados, de la parcela de su propiedad xxxxx del xxxxx del municipio de Aguascalientes, lugar en que se encuentra enclavada y en operación una laguna de oxidación, con las medidas y linderos que se describen en el mencionado contrato, la vigencia de dicho contrato se estableció que sería por tiempo indefinido, el cual podría concluirse cuando xxxxx haya retirado la infraestructura y el equipo instalado en el lugar para la operación de la laguna de oxidación, restituyendo entonces al comodante el predio concedido.

Documental en Vía de Informe, Consistente en el informe que rindió xxxxx, visible a fojas doscientos setenta y nueve así como de la doscientos noventa y cinco a la trescientos del sumario, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el

artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de una dependencia pública y con la cual se acredita que a la fecha en que se rindió el informe y fue el once de agosto de dos mil veintiuno, se encuentra vigente el contrato de comodato al que se hizo alusión en la prueba inmediata anterior ya que fue celebrado por tiempo indefinido, por lo que a dicha fecha la **Xxxxxx** se encuentra haciendo uso de dicha superficie lugar en donde se encuentra en operación una laguna de oxidación; exhibiendo copia certificada del referido contrato celebrado por **Xxxxxx**, en representación de su hija **Xxxxxx**, en fecha veintidós de noviembre de dos mil cinco, contrato al que se hizo referencia en la prueba inmediata anterior.

Documenta Pública, consistente en la copia certificada de la ratificación de firmas del contrato de usufructo celebrado entre **XXXXXX** y **Xxxxxx**; visible a fojas de la noventa y seis a la noventa y ocho de los autos, prueba a la que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que en fecha **cuatro de diciembre de dos mil veinte**, **Xxxxxx**, en su carácter de nuda propietaria y la empresa denominada **XXXXXX**, en su carácter de usufructuario, firmaron un contrato por medio del cual la nuda propietaria otorgó el usufructo de forma gratuita del setenta y tres punto ochenta y uno por ciento del inmueble del cual es propietaria mismo que se localiza en la parcela **xxxxxx** toda vez que la diferencia se encuentra en comodato por la **Xxxxxx**, sin que esta autoridad pase por alto que dicho contrato contiene como fecha de celebración primero de marzo de dos mil seis, sin embargo, atendiendo a lo asentado por el notario en la certificación que al reverso obra se tiene que tal acto se celebró el día cuatro de diciembre de dos mil veinte, por ser en ese momento cuando los contratantes estamparon sus firmas.

Documental en Vía de Informe, consistente en el informe que rindió la empresa **XXXXXX**, en fecha once de agosto de dos mil once, visible a foja doscientos ochenta del sumario, documento al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien la persona moral a cargo de quien se encomendó el informe resulta ser ajeno a este juicio; sin embargo, su veracidad se robustece con la prueba anteriormente valorada, y con la cual se demuestra que en dicha fecha se encontraba vigente el contrato de usufructo celebrado entre la mencionada persona moral y **Xxxxxx** al cual se hizo referencia en la prueba inmediata anterior;

del mismo modo, se demuestra que al día once de junio del año en curso, dicha persona moral se encontraba haciendo uso de la parcela **xxxxx** del **Xxxxx**, con excepción de la superficie de cinco mil ciento cincuenta y cinco punto quince metros cuadrados, no obstante, dicha probanza resulta insuficiente para demostrar que tal contrato fue celebrado en fecha uno de marzo de dos mil seis, pues se insiste no obstante que tal acuerdo de voluntades contiene dicha fecha, empero, su existencia se considera a partir del momento en que fue firmado lo cual aconteció el cuatro de diciembre de dos mil veinte.

Documental Pública, consistente en la copia certificada de la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística emitida en fecha cuatro de agosto de dos mil ocho; visible a fojas noventa y nueve y cien de los autos, documento que goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que **Xxxxx** solicitó al Ayuntamiento de Aguascalientes, una licencia para utilizar parte del inmueble al que le corresponde la clave catastral **xxxxx** ubicado en domicilio conocido de la colonia **Xxxxx**, para industria, comercio y servicios.

Documental Privada, consistente en seis impresiones fotográficas visibles a fojas de la ciento uno a la ciento seis de los autos, prueba que carece de valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que las mismas carecen de la certificación que refiere el numeral en cita, es decir, con las mismas no se acredita el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como que corresponden a lo representado en ellas.

Documental Pública, consistente en el certificado de propiedad, volante 1537276, expedido por el Registro Público de la Propiedad de fecha recibo doce de marzo de dos mil veintiuno; visible a fojas ciento siete y ciento ocho de los autos, documento que goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo proviene de un servidor público en ejercicio de sus funciones, con el que se acredita que en dicha fecha la parcela **xxxxx** del **Xxxxx** con ubicación en **XXXXX** del municipio de Aguascalientes, se encuentra inscrita a favor de **Xxxxx**, con un porcentaje de propiedad del cien por ciento.

Documental Pública, consistente en la copia certificada de la resolución del amparo número **xxxxx** visible a fojas de la ciento sesenta y

uno a la ciento ochenta y uno del sumario, misma que fuera dada de alta en el expediente electrónico del referido juicio de garantías en fecha veintiocho de mayo de dos mil veinte, documento que goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con la cual se acredita que en el mencionado juicio de garantías se resolvió por un lado que se sobreseyó el juicio por lo que hace a la escritura pública reclamada dado los argumentos externados en el apartado IX de dicha ejecutoria, los cuales de forma sustancial consistieron en:

En fecha trece de octubre de dos mil quince, **Xxxxxx** promovió juicio de amparo indirecto en contra de la adjudicación en remate verificada dentro del procedimiento de ejecución relativo al juicio ejecutivo mercantil **xxxxxx** del índice de la **Xxxxxx** en el Estado, del cual conoció el Juez **Xxxxxx** dentro del juicio de amparo número **xxxxxx**; en dicho juicio se concedió la protección constitucional instada por **Xxxxxx** en virtud de que adquirió la parcela **xxxxxx** del **Xxxxxx** de esta ciudad, en una fecha anterior a la de la audiencia de remate en la que **Xxxxxx**, se adjudicó ese inmueble, lo anterior para efectos de que la referida juez, dejara insubsistente el procedimiento de ejecución efectuado en el juicio **xxxxxx** de su índice a partir de la audiencia de remate y tomando en cuenta los derechos reales que tanto la parte actora de su juicio como los que tiene la aquí quejosa respecto de la mencionada parcela dictara la determinación que en derecho corresponda; en cumplimiento a la referida ejecutoria en uno de agosto de dos mil diecisiete la **Xxxxxx** emitió un auto en el que dejó insubsistente la audiencia de remate celebrada el veintiocho de febrero de dos mil ocho, dentro del expediente antes aludido así como todas las actuaciones subsecuentes a dicha audiencia; instruyó al notario público número **xxxxxx** de los del Estado, para que cancelara la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx** de su protocolo en la que se hizo constar la adjudicación de remate.

Una vez hecho lo anterior por parte del mencionado fedatario, el dos de agosto de dos mil diecisiete, la juez responsable requirió a la Dirección General de Registro Público de la Propiedad para que suprimiera los asientos registrales, siendo que el siete de agosto de dos mil diecisiete la referida juez recibió un oficio emitido por la dependencia en cita en la cual hizo de su conocimiento que había cancelado la inscripción correspondiente a la multicitada escritura de adjudicación, añadiendo que existía un registro posterior en el que se había hecho constar la traslación de dominio del inmueble objeto de la misma a favor de **Xxxxxx**.

En proveído de fecha veinticinco de agosto de dos mil diecisiete la mencionada juzgadora reconoció el derecho real que **Xxxxxx** tiene sobre el aludido inmueble; el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, se declaró que la sentencia de amparo dictada en el juicio **xxxxxx** del índice del **Xxxxxx** en el Estado, había sido cumplida y posteriormente en fecha veinte de octubre siguiente, se ordenó el archivo del asunto como totalmente concluido.

Posteriormente en fecha veinte de agosto de dos mil diecinueve **Xxxxxx**, presentó un escrito ante la **Xxxxxx**, solicitando proveyera la cancelación de la escritura pública e inscripciones registrales relativas a la traslación de dominio operada a favor de **Xxxxxx** respecto del inmueble al que se ha venido haciendo referencia, petición que no fue acordada de conformidad.-

Aduciendo la autoridad federal que fue correcto el actuar de la **Xxxxxx**, tomando en cuenta que el acto reclamado consigna el contrato de donación pura y gratuita por el que **Xxxxxx**, transmitió a **Xxxxxx** la propiedad de la parcela **xxxxxx** del **Xxxxxx**, celebrado ante el notario público número veintiséis, de los del Estado, por lo que dicho acto no es consecuencia de una manifestación unilateral y obligatoria de la voluntad de una autoridad, sino la mera formalización del consentimiento al que llegaron dos particulares, por lo que no puede ser calificada como acto de autoridad, por lo que respecto a dicho punto se sobreescribió el juicio de amparo.

Por otro lado, se adujo que la justicia de la unión amparaba y protegía a **Xxxxxx** contra los actos restantes y las autoridades precisadas en el apartado IX, por los motivos y efectos precisados en los diversos XII y XIII, por lo que se concedió el amparo a la quejosa para efectos de que la **Xxxxxx** en el Estado, deje insubsistente el proveído emitido en fecha veinte de septiembre de dos mil diecinueve, en actuaciones al procedimiento **xxxxxx** de su índice y en su lugar dicte uno diverso en el que ordene:

A la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado, la cancelación de la inscripción número **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, de la **xxxxxx** del municipio de Aguascalientes, relativa a la escritura número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, otorgada el nueve de octubre de dos mil doce, ante el notario público número **xxxxxx** de los del Estado, en la que se hizo constar el contrato de donación pura y gratuita por el que **Xxxxxx**, transmitió a **Xxxxxx** la propiedad de la parcela **xxxxxx** del Ejido **Xxxxxx** de esta ciudad.

Al Instituto Catastral del Estado, para que cancele el registro catastral **xxxxxx** que obra desde el siete de abril de dos mil catorce, a

nombre de **Xxxxx**, respecto de la parcela **xxxxxx** del **Xxxxx**, de esta ciudad y en su lugar se inscriba como propietaria a **Xxxxx**.

Documental Pública, consistente en el certificado de libertad de gravamen, volante **xxxxxx** fecha recibo siete de diciembre de dos mil veinte, visible a fojas ciento ochenta y dos y ciento ochenta y tres del sumario, documento que goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que la parcela **xxxxxx**, **Xxxxx**, con ubicación en **XXXXXX** del municipio de Aguascalientes, y con superficie de 0001-96-88-00 hectáreas, se encuentra inscrito en dicha dependencia a favor de **Xxxxx**, con un porcentaje de propiedad del cien por ciento.

Documental Pública, consistente en la fe de hechos que consta en el instrumento notarial número **xxxxxx xxxxxx**, volumen **XXXXXX**, de fecha uno de junio del año dos mil veintiuno, pasado ante la fe del licenciado **Xxxxx**, notario público número **xxxxxx** de los del Estado, documento que goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que siendo las doce horas con cuarenta y seis minutos del día veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, el referido notario en compañía de la solicitante **Xxxxx** se constituyeron en el inmueble ubicado en el domicilio conocido como **Xxxxx**, sobre la parcela **xxxxxx** del municipio de Aguascalientes donde se le acreditó que la solicitante es propietaria de dicho inmueble desde hace quince años, mostrándole la escritura; que dicha persona tiene la posesión a título de propietaria es decir la posesión originaria; que **XXXXXX** cuenta con la posesión derivada, lo anterior debido a la celebración de un contrato de comodato, celebrado entre dicho organismo municipal y la solicitante, en fecha veintidós de noviembre de dos mil cinco, el uso de la superficie es de cinco mil ciento cincuenta y cinco punto quince metros cuadrados de la parcela; que dicha superficie se encuentra enavada y en operación una laguna de oxidación; que la empresa denominada **XXXXXX**, cuenta con la posesión derivada por la celebración de un contrato de usufructo celebrado entre dicha empresa y **Xxxxx**, mismo que se le mostró a dicho notario y del cual se desprende que se otorgó en usufructo la parcela multicitada con excepción de la superficie que se encuentra en comodato a favor de **XXXXXX**; que es evidente a simple vista que dicha parcela no es utilizada a la siembra de maíz y que no existen como tal

vecinos, ya que lo único que se encuentra en la parcela construido y habitado es la empresa conocida como **Xxxxx**.

Del mismo modo el fedatario acompañó a la fe de hechos que se valora diez fotografías con las que esta autoridad corroboró las condiciones físicas con que cuenta el predio materia de la litis, con lo que se robustece lo manifestado por el notario.

Documental Pública, consistente en el recibo de pago con número de folio **XXXXX**, a nombre de **Xxxxx**, expedido por la Secretaria de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes visible a foja doscientos dieciséis del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que en fecha veintinueve de julio de dos mil ocho, se realizó el pago de la cantidad de cuatro mil ciento sesenta y seis pesos 48/100 moneda nacional por concepto de alineamientos respecto al domicilio conocido **Xxxxx** sin número, Aguascalientes, Aguascalientes.

Documental Pública, consistente en el recibo de pago con número de folio **XXXXX**, a nombre de **Xxxxx** expedido por la Secretaria de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes, visible a foja doscientos dieciséis del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que en fecha cuatro de abril de dos mil once, se realizó el pago de la cantidad de doscientos cuarenta y seis pesos por concepto de pago al impuesto a la propiedad raíz respecto del inmueble ubicado en la parcela **xxxxx xxxxxx** comunidad **Xxxxx** Aguascalientes, Aguascalientes.

Documental Pública, consistente en el recibo de pago con número de folio **XXXXX**, a nombre de **Xxxxx**, expedido por la Secretaria de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes; visible a foja doscientos diecisiete del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que en fecha veinticuatro de febrero de dos mil nueve, se realizó el pago de la cantidad de ciento sesenta y ocho pesos 34/100 moneda nacional, por concepto de pago al impuesto a la propiedad raíz respecto del inmueble ubicado en la parcela **xxxxx** comunidad **Xxxxx**, Aguascalientes, Aguascalientes.

Documental Pública, consistente en el recibo de pago con número de folio **XXXXX**, a nombre de **Xxxxx**, visible a foja doscientos diecisiete del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que en fecha ocho de octubre de dos mil doce, se realizó el pago de la cantidad de cincuenta y cinco pesos por concepto de "búsqueda de documentos" respecto del inmueble ubicado en la parcela **xxxxx** comunidad **Xxxxx**, Aguascalientes, Aguascalientes.

Documental Pública: Consistente en el recibo de pago con número de folio **XXXX**, a nombre de **Xxxxx**, expedido por la Secretaria de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes; visible a foja doscientos dieciocho del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que en fecha trece de noviembre de dos mil siete, se realizó el pago de la cantidad de ciento quince pesos por concepto de alineamientos respecto del inmueble ubicado en el domicilio conocido sin número de comunidad **Xxxxx**, Aguascalientes, Aguascalientes.

Documental Pública, consistente en el recibo de pago con número de folio **XXXXX**, a nombre de **Xxxx**, expedido por la Secretaria de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes; visible a foja doscientos dieciséis del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que en fecha veintiuno de enero de dos mil ocho, se realizó el pago de la cantidad de ciento cincuenta y nueve pesos 47/100 por concepto de pago al impuesto a la propiedad raíz respecto del inmueble ubicado en la parcela **xxxxx**, Aguascalientes, Aguascalientes.

Documental Pública, consistente en el recibo de pago con número de folio **XXXXX** a nombre de **Xxxxx**, expedido por la Secretaria de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes; visible a foja doscientos diecinueve del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que en fecha veintiocho de

julio de dos mil cinco, se realizó el pago de la cantidad de novecientos cuarenta y tres pesos 77/100 moneda nacional, por concepto de pago al impuesto a la propiedad raíz correspondiente a los años de mil novecientos noventa y ocho al dos mil cinco, respecto del inmueble ubicado en la parcela **xxxxx** comunidad **Xxxxx**, Aguascalientes, Aguascalientes.

Documental Pública, consistente en el recibo de pago con número de folio **XXXXX**, a nombre de **Xxxxx**, expedido por la Secretaria de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes; visible a foja doscientos diecinueve del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que en fecha catorce de mayo de dos mil quince, se realizó el pago de la cantidad de trescientos treinta y cinco pesos moneda nacional por concepto de pago al impuesto a la propiedad raíz respecto del inmueble ubicado en la parcela **xxxxx** comunidad **Xxxxx**, Aguascalientes, Aguascalientes.

Documental Pública, consistente en el recibo de pago con número de folio **XXXXX**, a nombre de **Xxxxx** expedido por la Secretaria de Finanzas del Gobierno del Estado de Aguascalientes, visible a foja doscientos veinte del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que en fecha treinta y uno de octubre de dos mil cinco, se realizó el pago de la cantidad de doscientos treinta pesos por concepto de pago de inscripción de documentos.

Documental Privada, consistente en la copia simple de la cotización de trámites de uso de suelo, folio número **XXXXX**, visible a foja doscientos veintiuno del sumario, la cual en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio, pues se trata de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no corresponda al documento que supuestamente representa, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse adminiculado con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie.

Sirviendo de apoyo a lo anteriormente la referida tesis de rubro:

"COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO."

Documental Privada, consistente en el original del ticket de pago de impuesto predial del municipio, expedido en fecha once de enero de dos mil siete; visible a foja doscientos veintidós, al que se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que si bien el mismo proviene de un tercero ajeno al juicio, sin embargo, la institución bancaria que lo expidió, corresponde a una persona moral debidamente regulada por las normas previstas por la **Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros** (Condusef) y por tanto los datos proporcionados por dicha institución cuentan con credibilidad plena, con la que se demuestra que en fecha once de enero de dos mil siete, se realizó el pago del impuesto a la propiedad raíz del municipio por la cantidad trescientos veintiséis pesos 40/100.

Cabe hacer mención que si bien en dicho documento no consta respecto de cuál predio se realizó el pago, sin embargo, tal y como se verá en la prueba inmediata posterior que se va analizar, la cantidad a cobrar por concepto del aludido impuesto que se generó con relación al inmueble materia de este juicio en el año dos mil siete, asciende a la misma cantidad que fue pagada según el recibo que se valora, por tanto, con la presente prueba se demuestra en términos de lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que el referido pago corresponde al impuesto del mencionado inmueble.

Documental Pública, consistente en el recibo de pago del impuesto de la propiedad raíz (predial), a nombre de **Xxxxxx**, expedido por la Secretaria de Finanzas Públicas Municipales en fecha veintiocho de febrero de dos mil siete, visible a foja doscientos veintitrés del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que el impuesto a la propiedad raíz que generó el inmueble materia de este juicio correspondiente al año dos mil siete, ascendía a la cantidad de trescientos veintiséis pesos 40/100.

Documental Pública, consistente en el original de la escritura número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha veintinueve de marzo de dos mil cinco pasada ante la fe del licenciado **Xxxxxx**, notario público **xxxxxx** de las del Estado, visible a fojas doscientos veinticuatro a doscientos veintisiete del sumario, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones

con el cual se acredita que en dicha fecha se hizo constar el contrato de compraventa celebrado por **Xxxxxx**, como vendedor y el señor **Xxxxxx**, como compradora, respecto de la parcela número **xxxxxx** del **Xxxxxx**, del municipio de Aguascalientes con una superficie de una hectárea, noventa y seis áreas, y ochenta y ocho centiáreas.

Inspección Judicial, desahogada en audiencia de fecha diez de agosto del año dos mil veintiuno, en la parcela número **xxxxxx**, del **Xxxxxx**, del Municipio de Aguascalientes, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido realizada sobre objetos que no requieren conocimientos técnicos especiales, y con el cual se acreditó que recorrieron el predio y al final de éste, a su lado sur se encuentra un bordo de agua, sin que esta autoridad pudiera determinar si correspondía o no a una laguna de oxidación, ni se apreció que se encuentra en operación, de cual forma esta autoridad no pudo determinar sus medidas ni colindancias.

Al lado derecho del bordo hay una especie de registro sin tapa, sin que se pueda determinar su profundidad, y en su interior se apreció agua estancada y basura; que aproximadamente a veinte metros de la entrada del inmueble se encuentra un registro perteneciente a **XXXXXX** sin que se pueda determinar si está en funcionamiento.

Asimismo, no se apreció que actualmente el predio sea utilizado para la siembra de maíz, sin embargo se aprecian a la mitad del predio, surcos de tierra aparentemente utilizados para la siembra y que actualmente están cubiertos con maleza, además se aprecia una fila de maizales secos.

Al lado Oeste, se apreciaron las vías del tren, y pasando ésta la planta de **Xxxxxx**; al este se aprecia un plantío de maíz, sin que se pueda determinar quién posee dicho predio, y al norte no se aprecian vecinos algunos. Sin que se pudiera advertir la presencia de diversos habitantes cerca del predio.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las cuales se valoran de conformidad con los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VII. Una vez valoradas las pruebas aportadas por la accionante, esta autoridad reitera que resultó improcedente la acción de prescripción hecha valer por **Xxxxxx**, por lo siguiente:

Con la prueba confesional a cargo de la demandada **Xxxxx**, quedó plenamente demostrado que la antes mencionado en fecha veintidós de julio de dos mil catorce, celebró contrato de compraventa con la señora **Xxxxx** respecto de la parcela número **xxxxx** del Ejido **Xxxxx**, municipio de Aguascalientes, capital la cual cuenta con una superficie de una hectárea noventa y seis áreas, ochenta y ocho centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias: en cincuenta y siete punto ochenta y seis metros al noroeste con **xxxxx**, trescientos cuarenta y seis punto noventa y seis metros con noreste con **Xxxxx**, cincuenta y cuatro punto dieciocho metros al sureste con **Xxxxx**, y trescientos cincuenta y siete punto cuarenta y dos metros al suroeste con **XXXXX**. **Xxxxx**.

No obstante, tal y como se adujo al momento de valorar la referida probanza, lo reconocido por la demandada **Xxxxx**, de ningún modo le puede parar perjuicio a la diversa demandada, pues ésta no participó en el precitado acuerdo de voluntades, de ahí que éste no provocó el surgimiento de obligación alguna a cargo de **Xxxxx**.

Ahora bien, esta autoridad no pasa inadvertido que a **Xxxxx** también se le declaró confesa que al momento en que celebró la mencionada compraventa entregó a la señora **Xxxxx**, la posesión de la parcela número **xxxxx** del **Xxxxx**, municipio Aguascalientes y que dicha posesión que entregó el día veintidós de julio de dos mil catorce a la señora **Xxxxx** lo fue en carácter de propietaria, aunado a que al momento de contestar la demanda no suscitó controversia al respecto; empero, existen pruebas que demuestran fehacientemente que dicha posesión no le pudo haber sido entregada de forma material en el momento antes referido, pues en autos se demostró fehacientemente que en fecha **veintidós de noviembre de dos mil cinco**, **Xxxxx**, celebró un contrato de comodato en el cual la **Xxxxx**, tuvo el carácter de comodatario y **Xxxxx** tuvo el carácter de comodante respecto de una superficie de terreno de cinco mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados, de la parcela de su propiedad **xxxxx** del **Xxxxx** del municipio de Aguascalientes, lugar en que se encuentra enclavada y en operación una laguna de oxidación, con las medidas y linderos que se describen en el mencionado contrato, mismo que a la fecha se encuentra vigente, por lo que se desvirtúa lo reconocido por la diversa demandada, ya que con fecha anterior a la celebración del contrato base de la acción la **Xxxxx** poseía una parte del predio en controversia con motivo de la celebración del referido contrato de comodato, el cual continua vigente, luego, no es dable que con

posterioridad a dicha fecha la accionante haya obtenido la posesión del predio o por lo menos no en su totalidad.

Consecuentemente, la demandante no demostró haber tenido la posesión del referido inmueble, lo cual debió haber quedado plenamente evidenciado para determinar si operó o no en su favor la prescripción reclamada, pues conforme lo dispone el artículo 1164 del Código Civil, los bienes inmuebles se prescriben en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; atendiendo a lo anterior, era obligación de la actora demostrar en términos de lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que se satisfizo dicho requisito (tiempo).

Además de lo anterior, el resto del inmueble actualmente es ocupado por la empresa XXXXX, lo que se demostró con la prueba testimonial ofertada por XXXXX, así como la fe de hechos que se realizó en dicho lugar, por lo tanto es evidente que en el supuesto sin conceder que la actora haya obtenido la posesión de por lo menos una parte del inmueble materia de este procedimiento al momento en que celebró el contrato de compraventa al que hace referencia en su demanda, por alguna razón dejó de poseerlo; por tanto, al no haber demostrado que su posesión duró por lo menos por el tiempo exigido por el código sustantivo de la materia es que no se colman los requisitos previstos para la procedencia de la acción hecha valer.

Por tanto, al no haberse demostrado que la actora poseyó el inmueble por el tiempo mínimo que para el caso exige el artículo 1164 del Código Civil, resulta improcedente la acción ejercida.

VIII. Por lo anterior, se declara que la acción de **prescripción adquisitiva** ejercida por XXXXX, resultó improcedente por no haber probado los hechos constitutivos de su acción.

Por su parte la parte demandada XXXXX y XXXXX, comparecieron al presente juicio, y por lo que hace a la última de las referidas opuso excepciones las cuales resulta innecesario su pronunciamiento pues en nada variaría el sentido del presente fallo.

Tiene aplicación la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, cuarta parte, XVI, página 87, que señala:

"EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor."

Se absuelve a las demandadas **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, del pago de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

No se hace especial condena al pago de gastos y costas respecto de la acción reconvencional, toda vez que se actualiza el supuesto del artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado que la acción de prescripción adquisitiva, necesariamente tiene que ser decidida por la autoridad judicial, pues el artículo 1168 del Código Civil del Estado, prevé que el que hubiere poseído bienes inmuebles, por el tiempo y con las condiciones exigidas por el código, para prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado, y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara que la acción **de prescripción adquisitiva** ejercida por **Xxxxxx**, resultó improcedente por no haber probado los hechos constitutivos de su acción.

TERCERO. La parte demandada **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, comparecieron al presente juicio, hicieron manifestaciones y aportaron probanzas.

CUARTO. Se absuelve a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** del pago de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

QUINTO. No se hace especial condena al pago de gastos y costas.

SEXTO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SÉPTIMO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Primero de lo Civil del Estado**, asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza **LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA**. De fe.

La **LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA**, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **tres de noviembre de dos mil veintiuno**. Conste.

KARY*

El (la) Licenciado(a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (**1282/2020**) dictada en fecha (**veintinueve de octubre de dos mil veintiuno**) por el (**Juez Primero Civil**), constante de (**treinta y cuatro**) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (**el nombre de las partes, datos de identificación de inmuebles, datos de identificación de inscripciones de inmuebles ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, nombres de terceros, medidas y colindancias de inmuebles, nombre de organismos municipales, números de oficios, datos de identificación de amparos, datos de identificación de juzgados, datos de**

identificación de expedientes, datos de identificación de escrituras públicas, nombre de notarios, números de notarias, números de folios reales, nombres de testigos, nombres de personas morales, números de folios, nombres de jueces, números de cuenta catastral, números de traslados de dominio, números de claves catastrales y nombres de funcionarios públicos) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.