

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a cuatro de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1939/2018** relativo al juicio **Único Civil**, promovido por **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, en el cual fueron llamados a juicio como terceros **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, y 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. El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece:

"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 actora **Xxxxxx** demandó a **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

"a).- Para que por sentencia firme se declare que ha operado a favor de la suscrita la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA ADQUISITIVA**, en virtud de haber poseído por más de cinco años a título de dueño, de buena fe, en forma continua, pacífica y pública, el bien inmueble que a continuación se describe y que, por lo tanto, la suscrita se ha convertido en propietaria del mismo, siendo dicho bien el siguiente:

Lote número **xxxxxx**, de la manzana **xxxxxx** del **Xxxxxx**, Municipio de Aguascalientes, con superficie 3,820 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE, mide sesenta y un metros, ochenta y nueve centímetros y linda con **xxxxxx**;

AL SURESTE, en cincuenta y siete metros, noventa y un centímetros linda con **xxxxxx**;

AL SUROESTE, en setenta y cinco metros, sesenta y siete centímetros, en línea quebrada, con arroyo sin nombre, hoy **xxxxxx**; y,

AL NOROESTE, en cuarenta y seis metros, noventa centímetros, linda con arroyo **Xxxxx**.

b).- Para que por sentencia firme se ordene que la sentencia dictada en este negocio, sirva a la suscrita de título de propiedad, tal y como dispone el artículo 1169 del Código Civil vigente en el Estado y desde luego se ordene su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado.

c).- Para que por sentencia firme se declare la cancelación de la inscripción que obra en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, a favor de **Xxxxx, bajo el número **xxxxx** del libro **xxxxx**, de la sección **Xxxxx** de Aguascalientes.**

d).- Para que por sentencia firme se ordene la cancelación de la CUENTA CATASTRAL correspondiente para que pueda abrirse la cuenta catastral a nombre de la suscrita, en las oficinas correspondientes de la Dirección General de Catastro e Impuesto Raíz en el Estado, respecto del bien inmueble descrito en el inciso a) del presente capítulo de prestaciones.

e).- Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago de los gastos y costas del presente juicio que por su culpa me veo precisada en promover."

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

El demandado **Xxxxx**, se allanó a la demanda entablada en su contra según se advierte de la foja cincuenta del sumario.

Por auto de fecha uno de abril de dos mil diecinueve, se ordenó llamar como terceros a **Xxxxx** y **Xxxxx**, quienes comparecieron al presente procedimiento según se advierte del escrito visible a fojas ciento siete a la ciento catorce del sumario.

En los anteriores términos se encuentra fijada la litis, correspondiendo a la parte actora demostrar los hechos constitutivos de su acción, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

III. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, de acuerdo con 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, el actor se sometió a la competencia de la suscrita al entablar la demanda, y el demandado al allanarse.

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

V. 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 consumar 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 probar el origen de la posesión así como las cualidades de ésta, es decir, en principio, el acto jurídico por el cual la actora obtuvo la posesión, precisamente para determinar si es originaria o derivada, pues ésta última no es apta para usucapir, ya que no podrá aducirse la prescripción, por parte de un arrendatario o un depositario de la cosa.

Asimismo, tal requisito es necesario para que la juzgadora determine si existe buena o mala fe y con ello precisar el tiempo exigido para que se consuma la prescripción de acuerdo a la ley.

Así se desprende de la jurisprudencia por contradicción de tesis 39/92, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Sexta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 78, Junio de 1994, 3a./J. 18/94, página, que es del rubro y texto:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que

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 propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada."

VI. Sentado lo anterior, se procede a estudiar la acción de prescripción positiva hecha valer por **Xxxxxx**, la cual se estima **improcedente.**

La actora sustenta su acción específicamente en el hecho de que en fecha diecisiete de julio de dos mil doce, realizó un préstamo a favor del hoy demandado por la cantidad de quinientos mil pesos, adeudo que se comprometió a pagar el día dieciocho de octubre de dos mil doce, y en virtud del cual **Xxxxxx**, se obligaba a cederle la propiedad respecto del inmueble identificado como lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, del **Xxxxxx**, municipio de Aguascalientes con una superficie de tres mil ochocientos veinte metros cuadrados y las medidas y colindancias descritas en su escrito accional.

Afirma la demandante que un día antes de que se cumpliera el plazo fijado para realizar el pago de lo adeudado, el ahora demandado, le manifestó que no iba a poder cumplir con su obligación en la fecha establecida, ofreciéndole cubrir el adeudo cediéndole la propiedad del inmueble descrito anteriormente a cambio de que la actora le cediera a su vez los derechos de propiedad de un inmueble ubicado en el **Xxxxxx**, en el fraccionamiento **Xxxxxx**; posteriormente, arguye que la hoy parte reo le manifestó que no quería llevar la cesión de los derechos de propiedad del inmueble localizado en **Xxxxxx** sino que prefería le entregara la cantidad de ciento cuatro mil pesos, a fin de que le cediera la totalidad del inmueble objeto de esta controversia, aceptando **Xxxxxx**, dicha propuesta.

Agregando que por tal razón a partir del día dieciocho de octubre de dos mil doce la hoy actora tiene la posesión del inmueble que constituye el objeto de la litis a título de dueña, pacífica, continua, pública y de buena fe, manteniendo hasta la fecha tal posesión.

Por lo anterior, es que considera que se ha convertido en propietaria del inmueble materia de este juicio, al haber operado a su favor la prescripción positiva adquisitiva.

Para demostrar los extremos de su acción la actora reconvencionista ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **Xxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas mil trescientos sesenta y tres y mil trescientos sesenta y cuatro 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 confeso de que conoce a **Xxxxx**; que en fecha diecinueve de julio de dos mil doce, recibió un préstamo por la cantidad de quinientos mil pesos, por parte de **Xxxxx**; que firmó un documento de fecha diecinueve de julio de dos mil doce, respecto del préstamo antes señalado; que reconoce que en dicho documento se obligó a pagar a la hoy actora la cantidad de quinientos mil pesos, en fecha dieciocho de octubre de dos mil doce; que se ostentó como dueño del lote número **xxxxxx** manzana **xxxxxx**, con superficie de tres mil ochocientos veinte metros del **Xxxxx** municipio de Aguascalientes; que en el documento referido se comprometió a que si en la fecha señalada se abstenia de pagar a la hoy actora le cedería la propiedad ubicada en el lote número **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, con una superficie de tres mil ochocientos veinte del **Xxxxx** municipio de Aguascalientes; que la actora también le cedería en su favor los derechos de su propiedad ubicada en el **Xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx**; que le ofreció a la accionante como pago del préstamo de dinero que le hizo, pagarle con la propiedad descrita con anterioridad; que se abstuvo de realizar el pago de la cantidad de quinientos mil pesos, a la actora en el tiempo acordado; que le pidió que en lugar de que le cediera su propiedad del fraccionamiento **Xxxxx**, le pagara la cantidad de ciento cuatro mil pesos, para que le cediera los derechos de propiedad del lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, con superficie de tres mil ochocientos veinte del **Xxxxx** municipio de Aguascalientes; que le pidió a la actora a cambio de entregarle los derechos de propiedad del lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, con superficie de tres mil ochocientos veinte del **Xxxxx** municipio de Aguascalientes, le pagara la cantidad de ciento cuatro mil pesos, porque el inmueble referido tenía un costo superior al que adeudaba; que recibió de la demandante la cantidad de ciento cuatro mil pesos, convenida como pago por el lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, con superficie de tres mil ochocientos veinte del **Xxxxx** municipio de Aguascalientes; que recibió la cantidad de ciento cuatro mil pesos, a través de nueve cheques expedidos por la persona moral denominada **XXXXX**., que correspondían

al pago que **Xxxxx** le haría del lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, con superficie de tres mil ochocientos veinte del **Xxxxx** municipio de Aguascalientes; que los nueve cheques referidos los recibió por diversas cantidades que juntas daban un total de ciento cuatro mil pesos; que los nueve cheques los recibió en diferentes fechas; que los nueve cheques correspondían a la cuenta bancaria **xxxxxx** de la institución bancaria denominada **XXXXXX**, que en fecha dieciocho de octubre del año dos mil doce, entregó a **Xxxxx**, la posesión del inmueble lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, con superficie de tres mil ochocientos veinte del **Xxxxx** municipio de Aguascalientes.

Documental Privada, consistente en la copia simple del recibo de dinero firmado por la parte demandada de fecha diecinueve de julio de dos mil doce, visible a fojas siete y ocho de 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 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 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 Privada, consistente en las copias simples de nueve cheques expedidos de la cuenta bancaria número **xxxxxx**, documental que obra a fojas de la diez a la dieciocho de autos, prueba a

la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien se trata de copias fotostáticas simples, empero, la veracidad de su contenido se encuentra robustecido con la confesional ficta a cargo del demandado, en la que reconoció haber recibido de la persona moral denominada **XXXXXX**, nueve cheques provenientes de la cuenta bancaria antes mencionada, que en su conjunto suman la cantidad de ciento cuatro mil pesos, como pago de la cantidad acordada con la hoy actora.

Documental Pública A, consistente en el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciocho, visible a fojas treinta y uno y treinta y dos de 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 de Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones, con el que se acredita que el lote **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, con superficie de tres mil ochocientos veinte metros cuadrados del **Xxxxxx** municipio de Aguascalientes, se encuentra inscrito ante dicha dependencia a favor de **Xxxxxx**, con porcentaje de propiedad del cien por ciento.

Documental Pública B, consistente en las copias certificadas expedidas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, relativas al título de propiedad **XXXXXX**, visible a fojas de la diecinueve a la veintiuno de 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 servidor público en ejercicio de sus funciones, con el que se acredita la inscripción del lote **XXXXXX** manzana **XXXXXX**, con superficie de tres mil ochocientos veinte metros cuadrados del **Xxxxxx** municipio de Aguascalientes, a favor de **Xxxxxx**.

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxx x** y **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha cinco de mayo de dos mil veintiuno, prueba a la que se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo siguiente:

Ambos atestes, manifestaron saber que la actora le otorgó un préstamo al ahora demandado por la cantidad de quinientos mil pesos, y que se acordó que si éste no le pagaba dicha cantidad ella se iba a quedar con un terreno en ubicado en el **Xxxxxx**, sin embargo, la segunda

de las atestes adujo que el crédito no se había pagado, y que por esa razón estaba "aquí", empero, no dio la razón de su dicho, además de que su respuesta es contradictoria ya que posteriormente afirmó que no sabía lo que había pasado con el terreno.

Aunado a que ambos atestes dijeron saber que el trato se hizo en el dos mil doce, siendo que el primero dijo haber estado presente "ahí" pero ello es insuficiente, pues ambos fueron omisos en señalar circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que según su dicho acontecieron las cosas o tuvieron conocimiento de ello, además que la segunda no indicó la razón por la cual tuvo conocimiento de los hechos narrados, ya que de la respuesta dada a la pregunta dos, indicó que el terreno está en el **Xxxx**, por el documento que se firmó, sin indicar por qué motivo tuvo a la vista ese documento.

Razones las anteriores que les resta valor a su dicho.

Sirviendo de apoyo la siguiente tesis de la Novena Época, Registro: 177762, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXII, Julio de 2005, Materia(s): Comun, Tesis: II.1o.A.26 K, Página: 1559, de Texto y Rubro siguiente:

"TESTIMONIOS EN EL JUICIO DE AMPARO. PARA QUE RESULTEN FIABLES DEBEN PRECISAR LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO, MODO Y LUGAR DE LOS HECHOS DECLARADOS. *La valoración de la prueba testimonial implica la consideración de dos elementos: por una parte, la credibilidad subjetiva del testigo y, por otra, la credibilidad objetiva del testimonio. Para acreditar este segundo elemento, con apoyo en el artículo 215 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, se debe tomar en cuenta la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, y el contenido y la forma de la declaración, por lo que resulta de gran importancia que la prueba testimonial cumpla con la característica de precisión, específicamente en relación con las circunstancias de modo, tiempo y lugar de los hechos declarados, ya que esa es la única forma de que la declaración resulte verosímil, es decir, que cuente con la capacidad de representar una cierta realidad, y de ese modo contribuya a descubrir la verdad material, en relación con los hechos controvertidos."*

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxx** y **Xxxxx**, desahogada en audiencia de fecha once de agosto de dos mil veintiuno, a la cual se le niega valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto

por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo siguiente:

Ambos atestes indicaron que la actora tiene un inmueble en el **Xxxxxx**, el cual está ubicado sobre la calle **Xxxxxx**, describiendo el mismo, sin embargo ningún beneficio le produce al oferente la referida probanza ya que no aportó medio de convicción que demostrara que el inmueble objeto de esta litis se encuentra en dicha calle; aunado a que ambos atestes indicaron que no sabían si la actora tiene a la fecha la posesión del mismo.

Documental en Vía de Informe 1, consistente en el informe rendido por la institución bancaria antes denominada **Xxxxxx**, visible a foja mil trescientos cincuenta y ocho del sumario, al cual se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues si bien proviene de un tercero, sin embargo, dicha institución 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, sin embargo, ningún beneficio le produce a su oferente pues la mencionada institución señaló que el titular de la cuenta **xxxxxx** sobre la cual se pidió el informe no era parte procesal en este juicio, por lo que estaba impedido para responder.

Instrumental de actuaciones y presuncional. Pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 330, 341, y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que en nada le benefician a la parte actora para acreditar la acción ejercida.

Por su parte **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, ofertaron diversas pruebas de las cuales se desahogaron las siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas mil trescientos sesenta y ocho de los autos, sin embargo, ningún beneficio le produce a su oferente, en atención a que ninguna de las posiciones contenidas en dicho pliego fue calificada de legal.

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas mil trescientos sesenta y seis 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 confeso de que a la parte demandada en fecha siete de agosto de dos mil catorce, se declaró formalmente embargado el bien inmueble motivo del presente juicio dentro del expediente xxxxx del índice del Juzgado Xxxxx con sede en Xxxxx; que ha omitido hacer de su conocimiento a Xxxxx, que Xxxxx y Xxxxx, son los actuales propietarios del inmueble objeto de este juicio; que dentro del expediente xxxxx del índice del Xxxxx con sede en Xxxxx, en fecha veintinueve de junio de dos mil diecisiete se declaró formalmente adjudicado el bien inmueble objeto de este juicio a Xxxxx y Xxxxx; que en fecha catorce de agosto de dos mil quince, pretendió enajenar el inmueble motivo de este juicio a Alejandro Navarro Pérez.

Documental Pública, consistente en el legajo de copias certificadas del expediente xxxxx del índice del Xxxxx, visible a fojas de la ciento veintidós a la quinientos setenta y dos de autos, 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 un servidor público en ejercicio de sus funciones y con la que se acredita que Xxxxx, promovió juicio de amparo misma que fuera recibida el tres de julio de dos mil quince, en la que manifestaba haber adquirido el inmueble materia de este juicio, por una compraventa celebrada con el aquí demandado en fecha catorce de agosto de dos mil catorce, y que desde entonces le fue entregada la posesión del mismo, y que la razón por la cual no se inscribió el embargo lo fue porque sobre dicho bien pesa un embargo a favor de Xxxxx y Xxxxx, derivado del juicio con número de expediente xxxxx del índice del Xxxxx con sede en Xxxxx, aduciendo que a la fecha en que se practicó el embargo el multicitado bien ya había salido del patrimonio de Xxxxx.

Asimismo, a foja ciento cincuenta y ocho obra el informe justificado rendido con relación al expediente xxxxx del índice del Xxxxx con sede en Xxxxx, en el que el juzgador indicó que sí era cierto el acto reclamado pues en dicho juzgado se tramita el juicio xxxxx con el número de expediente referido promovido por Xxxxx y Xxxxx, en contra de Xxxxx, radicado el trece de junio de dos mil catorce, siendo que en fecha siete de agosto de dos mil catorce, se practicó la diligencia de embargo, entendiéndose la diligencia con quien dijo llamarse Xxxxx, embargándose el inmueble ubicado en el Xxxxx lote xxxxx, manzana xxxxx, perteneciente al municipio de Xxxxx, con una superficie de tres mil ochocientos veinte metros cuadrados, embargo que quedó inscrito

ante el Registro Público de la Propiedad, una vez que se tuvo certeza de la cancelación de las inscripciones de abstención de movimientos emitida por el **Xxxxx** dentro del juicio de amparo **xxxxx**, finalmente, en fecha ocho de diciembre de dos mil catorce, la mencionada dependencia informó la inscripción del embargo.

Agotadas las etapas procesales en el mencionado juicio de garantías en fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, se dictó sentencia en la cual se sobreseyó el juicio de amparo; fallo que fue impugnado por el licenciado **Xxxxx**, en su carácter de autorizado legal del quejoso mediante el recurso de revisión, el cual fue resuelto en fecha once de mayo de dos mil dieciséis, revocándose la sentencia recurrida, ordenándose reponer el procedimiento.

Posteriormente, en fecha catorce de octubre de dos mil dieciséis, se dictó sentencia en la cual se sobreseyó y se negó el juicio de amparo promovido por **Xxxx**, fallo que fue combatido por el licenciado **Xxxxx**, en su carácter de autorizado legal del quejoso, en fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis mediante el recurso de revisión, mismo que fuera resuelto en fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, confirmando la sentencia recurrida, es decir, por un lado sobreseyendo y por otro negando el amparo y protección de la Justicia Federal solicitada.

Finalmente obra el auto emitido en fecha veintinueve de enero de dos mil veinte, en el cual se determinó que la sentencia dictada en el juicio constitucional de marras causó ejecutoria.

Documental Pública, consistente en el legajo de copias certificadas del expediente **xxxxx** del índice del **Xxxxx**, documental que obra a fojas seiscientos quince a la mil ciento diecinueve, a las que se les 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 por auto de fecha veintinueve de enero de dos mil siete, el licenciado **Xxxxx**, demandó en la vía ejecutiva mercantil a **Xxxxx**, en vía ejecutiva mercantil, por el pago de la cantidad de doscientos nueve mil ochocientos setenta y cinco pesos, por suerte principal más anexidades legales.

Posteriormente, en fecha trece de abril de dos mil siete, se embargaron varios bienes al demandado, entre ellos, el que ahora constituye la materia de este juicio.

En fecha siete de noviembre de dos mil siete, fue dictada sentencia definitiva, en la cual se condenó al demandado al pago de la

cantidad de doscientos nueve mil ochocientos setenta y cinco pesos, por concepto de suerte principal, más diversas anexidades legales.

Por auto de fecha dieciséis de septiembre de dos mil ocho, se tuvo al licenciado **Xxxxx**, cediendo los derechos del referido asunto a favor de **Xxxxx y Xxxxx**.

Mediante oficio **xxxxx** expedido por el Registro Público de la Propiedad en fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, se tuvo a dicha dependencia informando que había sido inscrito el embargo del inmueble embargado en el referido juicio, bajo el número **xxxxx**, libro **xxxxx** de la **xxxxx** del municipio de **Xxxxx**

Así las cosas, en proveído de fecha doce de mayo de dos mil catorce, se tuvo por recibida copia simple de la resolución de fecha veinticuatro de abril de dos mil catorce, pronunciada dentro del amparo en revisión civil número **xxxxx** a través del cual se resuelve la sentencia recurrida dictada por el **Xxxxx**, en el juicio de amparo **xxxxx** en el cual se resolvió que la Justicia de la Unión Ampara y Protege a **Xxxxx**, para efecto de que el **Xxxxx** con sede en **Xxxxx**, deje sin efectos todo lo actuado en el juicio ejecutivo mercantil **xxxxx** hasta la última actuación incluyendo la sentencia, incluyendo el embargo trabado sobre el inmueble identificado como lote **xxxxx**, manzana **xxxxx**, con una superficie de tres mil ochocientos veinte metros cuadrados.

Ulteriormente, en fecha siete de agosto de dos mil catorce, se dio cumplimiento al auto de exequendo se embargó al demandado **Xxxxx**, el bien inmueble que constituye la materia de este procedimiento, embargo que quedó inscrito bajo el número **xxxxx**, libro **xxxxx**, de la **xxxxx** del municipio de Aguascalientes, según fue informado por el Registro Público de la Propiedad mediante oficio **xxxxx** de fecha ocho de diciembre de dos mil catorce.

Subsiguientemente, en fecha ocho de octubre de dos mil quince, se dictó sentencia definitiva en la cual se condenó al demandado **Xxxxx**, al pago de la cantidad de doscientos nueve mil ochocientos setenta y cinco pesos, por concepto de suerte principal, más diversas anexidades legales.

Enseguida, según consta del proveído emitido en fecha veintinueve de junio de dos mil diecisiete, se tuvo a la parte actora adjudicándose el inmueble embargado en autos; por lo que en auto dictado en fecha quince de septiembre de dos mil diecisiete, se acordó que en virtud de que ninguna de las partes se inconformó con el auto de adjudicación del inmueble embargado, se requería a **Xxxxx**, para que en

el término de tres días siguientes al requerimiento, otorgue en notario público las escrituras del inmueble embargado a favor de la actora, apercibida que de no hacerlo el juez lo haría en su rebeldía; por lo que ante su incumplimiento, por auto de fecha ocho de noviembre de dos mil diecisiete, se ordenó tirar la escriturar en su favor en rebeldía de la parte demandada.

En fecha once de julio de dos mil diecinueve, se tuvo al licenciado **XXXXX**, en su carácter de notario público número **XXXXX** de los del Estado, devolviendo los autos del expediente, indicando que no le fue posible tirar la escritura ordenada, en atención a que no fueron cubiertos los impuestos y derechos correspondientes.

Más adelante, en el auto emitido en fecha once de septiembre de dos mil diecinueve, se ordenó requerir a la parte demandada por la entrega voluntaria del inmueble embargado en autos, apercibido que de no hacerlo, el juez lo ordenaría en su rebeldía; por lo que ante su omisión mediante diligencia practicada en fecha dieciséis de enero de dos mil veinte, la parte actora se constituyó en el inmueble ubicado en el lote **XXXXX**, manzana **XXXXX** del **XXXXX**, actualmente localizado en la privada **XXXXX** sin número de la comunidad **XXXXX** de esta ciudad, y se le puso a disposición del mismo.

Cabe hacer mención que al momento de dicha diligencia se apersonó al lugar quien dijo llamarse **XXXXX**, quien manifestó ser propietaria del bien, pero no tener escritura, y quien manifestó que sí desocuparía el inmueble siempre y cuando todo se desarrollara con paz y tranquilidad.

Por otro lado, también obran constancias del juicio de amparo número **XXXXX** promovido por **XXXXX**, en contra del **XXXXX** con sede en **XXXXX**, haciendo valer como acto reclamado el ilegal desalojo en contra de la legal posesión que dice tiene la quejosa con relación al inmueble materia de esta controversia; de las que se advierte que en fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, fue negada la suspensión provisional solicitada por la quejosa; con posterioridad en fecha treinta de enero de dos mil veinte, le fue negada la suspensión definitiva solicitada.

Del mismo modo, en fecha veintiséis de octubre de dos mil veinte, se tuvo por recibido el oficio proveniente de la autoridad federal, por medio del cual informaba el sobreseimiento del juicio de garantías promovido por **XXXXX**, sentencia que causó ejecutoria, según consta del auto de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte.-

Documental en Vía de Informe, consistente en el informe que rindió la **Xxxxxx con sede en Xxxxxx**, visible a foja seiscientos once 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 servidor público en ejercicio de sus funciones y con la cual se acredita lo siguiente: que en el referido juzgado se tramita el expediente número **xxxxxx** promovido en la vía ejecutiva mercantil por el licenciado **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, aunque por auto de fecha diecisiete de septiembre de dos mil ocho, se tuvo al actor cediendo los derechos litigiosos a **Xxxxxx y Xxxxxx**; en la diligencia llevada a cabo el trece de abril de dos mil siete, a fin de garantizar el pago de las prestaciones reclamadas en juicio se embargaron los siguientes bienes:

- a) Inmueble marcado con el lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, del **Xxxxxx**;
- b) Automóvil marca **Xxxxxx** con placas de circulación **XXXXXX**.

Sin embargo, en debido cumplimiento a la ejecutoria de amparo dictada en el juicio **xxxxxx** del **Xxxxxx**, se dejó insubsistente el embargo de fecha trece de abril de dos mil siete, y en la diligencia llevada a cabo el día siete de agosto de dos mil catorce, fue señalado para embargo el predio ubicado en el **Xxxxxx**, lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx** del municipio de Aguascalientes.

Por auto dictado en fecha veinticinco de febrero de dos mil quince, se tuvo al demandado del juicio de mérito **Xxxxxx**, contestando la demanda interpuesta en su contra.

Por auto dictado en fecha veintinueve de junio de dos mil diecisiete, se adjudicó el bien embargado a la parte actora, por el valor que le fuera asignado en el peritaje, el cual quedó cubierto con el crédito reconocido a su favor.

El auto dictado el veintinueve de junio de dos mil diecisiete, no fue recurrido por las partes del juicio.

En diligencia llevada a cabo el dieciséis de enero de dos mil veinte, el ministro ejecutor adscrito a la Dirección de Ejecutores del Poder Judicial del Estado, en cumplimiento a lo ordenado por auto dictado el día dos de diciembre de dos mil diecinueve, puso en posesión real y material del inmueble embargado a **Xxxxxx y Xxxxxx**.

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 del demandado **Xxxxxx**, quedó plenamente demostrado que el antes mencionado en fecha diecinueve de julio de dos mil doce, cedió los derechos que le correspondían a la ahora accionante, respecto del inmueble materia de la controversia, así como que en fecha dieciocho de octubre de dos mil doce, entregó a ésta la posesión de dicho bien.

Sin embargo, la demandante no demostró durante cuánto tiempo tuvo 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).

Así las cosas, se tiene que **Xxxxxx**, obtuvo la posesión del inmueble en disputa en octubre de dos mil doce, pero evidentemente dejó de tenerla, ello es así, tomando en cuenta que al momento en que los terceros fueron puestos en posesión del citado inmueble y que lo fue el día dieciséis de enero de dos mil veinte, éste ya no era poseído por la hoy actora, pues quien atendió la diligencia lo fue una persona del sexo femenino quien dijo llamarse **Xxxxxx**, y ostentarse como dueña del predio, aunado a que fue ésta quien desocupó el inmueble, lo que demuestra que la actora con posterioridad a la entrega de la posesión del citado bien, dejó de poseerlo por una razón que esta autoridad desconoce; 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.

Sin que sea óbice de lo anterior, que el demandado se allanó al presente juicio, empero, ello es insuficiente para tener por demostrado todos los elementos previstos para la procedencia de la acción hecha valer, debido a que con tal acto podría acreditarse, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño, porque es un hecho que le consta; sin embargo, con tal aceptación no puede acreditarse los atributos que la ley prevé para la acreditación de la propiedad por prescripción adquisitiva, en específico el tiempo que la actora estuvo en posesión del bien cuya prescripción pretende, porque son sucesos que

acaecieron con posterioridad a la transmisión del bien inmueble así como de la posesión otorgada por el actor, y que si bien podría darse el caso de que al demandado pudieran constarle los atributos en cita.

A mayor abundamiento, esta autoridad estima que el allanamiento no colma el presupuesto de satisfacción de los requisitos relativos, toda vez que, en éste, la parte demandada si bien admite expresamente la procedencia de la acción intentada en su contra, reconociendo los hechos y el derecho en que se fundó la petición del actor, lo hace respecto de los hechos que le son propios y que son susceptibles de producir contra él consecuencias jurídicas.

Argumento el anterior que encuentra su sustento en la Jurisprudencia por contradicción emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación con número de registro digital: 2022377, instancia: Primera Sala, décima época, materia(s): Civil, tesis: a./J. 44/2020 (10a.), fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo I, página 936, tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto:

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU CONSTATACIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TLAXCALA Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO). Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes que conocieron de diversos amparos directos, sostuvieron criterios distintos con relación a si para que proceda la prescripción positiva o la usucapión es suficiente el allanamiento a la demanda para que la parte actor demuestre los atributos de la posesión o si se requiere de otros medios de prueba.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llega a la conclusión de que se requieren de otros diversos medios de prueba para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión, al no ser suficiente el allanamiento a la demanda.

Justificación: Se afirma lo anterior, ya que la prescripción adquisitiva, también conocida como prescripción positiva o usucapión, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad. Así, para poder adquirir un bien inmueble a través de este medio, se debe atender a lo previsto en los artículos 1199 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala y 1,156 del Código Civil para el Distrito

Federal, ahora Ciudad de México, los cuales prevén que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por las normas referidas, puede promover juicio contra el propietario del bien o quien aparezca como tal en el Registro Público, para que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad; para tal fin los referidos códigos sustantivos prevén diversos atributos que deben ser satisfechos. Ahora bien, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén las normas de referencia fueron colmados por la parte actora, no basta que el demandado se allane a la demanda, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, al ser un hecho que le consta, pero no así para acreditar los atributos que prevén los códigos de referencia, ya que para lograr la constatación requerida y que el juzgador cuente con los medios suficientes para corroborar tal acreditamiento, es necesario que la parte actora aporte las pruebas que resulten idóneas para ese propósito.”

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 los terceros llamados a juicio **Xxxxx** y **Xxxxx**, comparecieron al presente juicio, hicieron manifestaciones y aportaron probanzas.

Se absuelve al demandado **Xxxxx**, 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 reconvenzional, 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. Los terceros llamados a juicio **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, comparecieron al presente juicio, hicieron manifestaciones y aportaron probanzas.

CUARTO. Se absuelve al demandado **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 respecto de la acción reconvencional

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. NOTIFÍQUESE 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 **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**. Doy fe

El LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha cinco de octubre 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 (1939/2018) dictada en fecha (uno de octubre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (diecinueve) 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 del inmueble materia de la litis, nombre de terceros, datos de identificación de inmuebles diversos al inmueble materia de la litis, nombres de personas morales, números de títulos de propiedad, nombre de los testigos, nombres de instituciones bancarias, números de cuentas, datos de identificación de expedientes, datos de identificación de juzgados, nombres de autorizados legales de las partes, nombres de abogados, nombres de notarios, número de notarias y datos de identificación de automóviles) 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.