

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número *** que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de prescripción positiva, promovió ***, en contra de *** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Quando el juicio se siga en rebeldía, deberá verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El suscrito Juez es **competente** para conocer de la presente controversia atento a lo dispuesto por el artículo 142 fracción III del Código Procesal de la Materia, atendiendo a que en el presente caso, se ejercita una acción real sobre un bien inmueble ubicado en esta Ciudad de Aguascalientes.

III.- La vía Única Civil resulta **procedente**, en atención a que la acción ejercitada no se encuentra prevista en ninguno de los procedimientos especiales contenidos en el Título Décimo Primero de nuestro Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la indicada.

IV.- En el presente caso, la actora ***, compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

*“1.- Que se me declare como legítima propietaria respecto del bien inmueble ubicado en ***.*

2.- La acreditación de la prescripción positiva del inmueble, que más adelante se describirá.

3.- Por sentencia firme se me reconozca la prescripción positiva del inmueble mencionado en líneas siguientes y así la expedición y otorgamiento de escritura pública de la propiedad del bien inmueble en mi favor.

4.- Una vez decretada la mencionada prescripción, se ponga el presente expediente a disposición del Notario Público que con posterioridad designaré, para que este se encargue de la expedición de Escritura Pública que me acredite como legítima propietaria del bien inmueble.

5.- De igual manera se gire desde la presentación del presente escrito, oficio a Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, ordenando se anote marginalmente la tramitación del presente juicio e impedir de esta manera que terceras personas pretendan gravarlo o adjudicarlo sino hasta la terminación del presente juicio.

6.- El pago de gastos y costas que deriven del presente juicio”.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, la demandada ***, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazada, tal y como se advierte de la cédula de notificación que obra dentro del sumario –fojas veinte y veintiuno-, por lo que mediante proveído del quince de septiembre

de dos mil veintiuno, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo –foja veintisiete–.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

V.- En estudio de la acción de prescripción positiva deducida por ***, resulta pertinente analizar el marco normativo aplicable, siendo que nuestro Código Sustantivo Civil dispone:

“Artículo 813.- *Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto por el artículo 816. Posee un derecho el que goza de él.”*

“Artículo 816.- *Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.”*

“Artículo 829.- *Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

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

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”

“Artículo 1147.- *Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”*

“Artículo 1148.- *La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.”*

“Artículo 1149.- *Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.”*

“Artículo 1163.- *La posesión necesaria para prescribir deber ser:*

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.”

“Artículo 1164. Los bienes inmuebles se prescriben:

I.- En cinco años, cuando los inmuebles se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente...;

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente...”

Artículo 1168.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”

“Artículo 1169.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.”

De lo antes transcrito se obtiene, que existen dos tipos de fundamentos para que opere la prescripción adquisitiva, es decir, la justificación para que de la posesión de una cosa se pueda llegar a ser dueño en donde el primero es de carácter subjetivo y atiende a que se justifica la pérdida de la propiedad por el abandono de un bien de su titular, manifestado a través del no uso de cualquiera de las facultades derivadas de dicho derecho o la negligencia ante la noticia de la existencia de un poseedor ajeno en concepto de dueño a través de la no realización de actos para recuperar su posesión, mientras que el otro existe en razón de carácter objetivo, que estriba en la protección del interés público, lo cual se da a través de la seguridad de las relaciones jurídicas y la protección a la apariencia creada con la posesión en concepto de dueño, evitando así que la propiedad sobre las cosas no quede en una incertidumbre indefinida y que los bienes inmuebles no sean utilizados.

En ese tenor, la llamada usucapión, es la posibilidad de adquirir el dominio por la posesión de un bien, sin embargo,

no es inmediata porque está sujeta a determinadas condiciones y reglas, ya que la misma representa el resultado de la permanencia de un estado posesorio, lo que con el transcurso del tiempo, crea derechos que son regulados y protegidos por la legislación.

Ahora bien, como ya se indicó, para que opere la figura de la prescripción, la posesión que se detente debe ser a título de dueño, resultado de algún acto, hecho o causa por el que se haya transmitido el dominio de la posesión, además de que dicha posesión debe ser pacífica, o sea, que no haya sido adquirida con violencia; continua, es decir, que no sea perturbada ni interrumpida; pública, esto es, del conocimiento de cualquier persona, incluyendo aquellos que pudieran tener interés en interrumpirla.

De lo antes expuesto, se desprende, que la regla general para que opere la prescripción de bienes inmuebles en el Estado, se requiere que la posesión sea en concepto de dueño, pacífica, continua y pública y, con base en estos elementos, prescribirán en cinco años cuando se posean con justo título y con buena fe y, en diez años cuando se posean con justo título y de mala fe y, toda vez que la posesión civil es aquella que se posee a título de propietario, debe acreditarse la causa generadora de la posesión, o bien el justo título que legitime esa posesión, esto es, que legitime al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario y diferenciarla de una posesión derivada o precaria, la primera es aquella en la que el poseedor detenta la posesión de manera temporal en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, por lo que adquiere una obligación de restitución de la propiedad a quien se la haya entregado; en tanto, que la segunda, es aquella que se ejerce a título de propietario, es decir, a nombre propio, con ánimo de dominio

sobre el inmueble, considerándose así que este poseedor tiene entonces una posesión originaria, por tanto, esa posesión da al que la tiene, la presunción de ser propietario.

Luego, debe entenderse por título, la causa generadora de la posesión, el hecho o el acto jurídico por el que se haya transmitido el derecho de posesión, mientras que el justo título, es el acto adquisitivo de la posesión en concepto de dueño, es decir, es el acto o causa que da origen o transmite el dominio de la propiedad o posesión originaria en concepto de dueño y no solo el uso o disfrute del inmueble.

Cabe destacar, que en materia civil la posesión *-situación de hecho que es protegida por el derecho y que tiene diversas consecuencias jurídicas, entre las cuales está la de adquirir derechos de propiedad, aun en contra de un título legítimo-*, constituye el poder de hecho que se ejerce sobre un bien para su aprovechamiento ya sea total o parcial, tutela que se encuentra protegida a través de distintas posesiones jurídicas, proyectándose tanto en relaciones entre particulares como entre los particulares y los poderes públicos.

En ese sentido, la posesión es una relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la cual esta persona puede realizar sobre la cosa actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estos normalmente correspondan, con lo que se puede concluir que lo que se posee no es tanto una cosa, sino un derecho real sobre esa cosa.

Ahora bien, la legislación permite adquirir la propiedad de los bienes a quien los hubiere poseído por el tiempo y con las condiciones exigidas por la misma norma, pudiendo incluso *-en caso de bienes inmuebles-*, 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 el posesionario ha adquirido la propiedad, procediendo inscribir la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, lo que servirá de título de propiedad al poseedor.

Así, para que se verifique la prescripción concurriendo las demás condiciones, basta con que el accionante acredite la posesión en concepto de propietario, revelando y acreditando el título, es decir, la causa generadora de la posesión y ya no es exigible que posea conforme a un "justo título" que efectivamente le haya transmitido el dominio, que es lo que constituye propiamente un "justo título" ya que tal exigencia es innecesaria, pues si la usucapión se consuma, el poseedor viene a ser propietario de la cosa que no era suya y ello no puede ocurrir cuando ya se era propietario de ella, es decir, la prescripción es un medio de adquirir la propiedad contra el dueño, finalidad que resultaría irrealizable si el poseedor, antes de adquirir por prescripción ya fuera propietario de la cosa por otro título, pues está fuera de discusión que nadie puede prescribir adquisitivamente contra sí mismo.

Por tanto, en términos de la legislación actual, se entiende por título *-sin necesidad de que sea justo-* la causa generadora de la posesión; es decir, el acto o fundamento que da origen a la posesión, el cual puede ser objetivamente válido para transferir el dominio o subjetivamente válido por originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio, incluso basarse en la mera creencia de que es válido posesionarse de un bien que no es propio, con el objeto de adquirir la propiedad sobre el mismo o como consecuencia de un acto ilícito o de un delito, siempre y cuando la posesión se ejerza en concepto de dueño, pues lo que realmente se requiere para que opere la prescripción es el mantenimiento de la situación posesoria, aun cuando no exista título que la legitime, ya que el derecho no solo

regula la prescripción cuando fundadamente existe la creencia de quien posee que lo hace con legitimidad sino que permite aquella en la que existe la plena conciencia de que se posee sin tener derecho a ello y otorga efectos adquisitivos incluso a la posesión ilícita o delictuosa, pues el mantenimiento de la situación posesoria calificada, por el término de ley el único fundamento de la adquisición.

En otras palabras, la causa originaria de la posesión, no puede entenderse nada más como un acto traslativo de dominio, que puede ser fundado o no, sino como un hecho jurídico que produce consecuencias de derecho, siempre y cuando el poseedor se comporte ostensible y objetivamente como propietario mediante la realización de actos que revelan su dominio y mandato sobre la cosa para hacerla suya, aunque carezca de justo título jurídicamente hablando.

Esto lleva a concluir, que la noción de posesión debe ejercerse en concepto de dueño e implica que el poseedor se conduzca como propietario, de manera indiscutible y objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, frente a todo el mundo, ejerciendo un poder indiscutible para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, aun cuando carezca de título, desde el punto de vista estrictamente jurídico.

Lo anterior, sin perder de vista que si bien, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, sin embargo, esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado.

Luego, para que pueda producirse la prescripción de la cosa poseída, no basta con revelar el origen de ésta, sino que además debe probarse la existencia del acto jurídico que fundamentalmente se cree bastante para transferir el dominio del

inmueble que se posee, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, deben acreditarse con diversos medios de prueba.

Sirve de apoyo jurídico a lo antes expuesto, la Jurisprudencia con Número de Registro Ius 2008083, de la Décima Época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, en la página 200 del Tomo I, Libro 13, con fecha Diciembre de 2014, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de

usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.”

En virtud de lo anterior, se concluye, que basta la convicción de la parte adquirente de que le fue transmitida la propiedad mediante determinado acto para que el mismo pueda servirle como justo título para prescribir y para que su posesión se considere como originaria y a título de dueño y contrario a lo pensado generalmente, acreditar la causa de la posesión no significa que se demuestre que la forma en que se poseyó el inmueble sea perfecta o lícita, sino que la causa generadora de la posesión se refiere al motivo por el cual se transmitió el dominio

o que fundadamente se considera bastante para ese efecto, para lo cual, basta un título, que es aquél en que una persona la adquiere de otra a quien considera dueño.

Sustentan la anterior consideración, los siguientes criterios:

La Tesis Aislada Civil de la Novena Época, con Número de Registro 188144, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Diciembre de 2001, Tesis: III.1o.C.126 C, Página 1778, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN SÓLO SE REQUIERE PARA DETERMINAR SU ORIGEN. Si el acto por virtud del cual se cree propietario quien opone la prescripción es imperfecto o deficiente, ello no es causa suficiente para desestimarla, dado que éste sólo tiene la obligación de justificar la existencia del hecho que señaló como causa generadora de su posesión, como un acto jurídico que le permite comportarse objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio sobre el inmueble para hacerlo suyo. Es decir, lo que realmente importa es que el juzgador conozca el acto generador de la posesión, para que pueda determinar si la calidad de ésta es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado, la ley le atribuye efectos jurídicos.”

La Tesis Aislada Civil de la Octava Época, con Número de Registro 212645, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XIII, Mayo de 1994, Tesis: I.8o.C.60 C, Página 494, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN NO SE DEBE ANALIZAR LA LICITUD DE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. Para la procedencia de la acción de prescripción positiva solamente se requiere que el actor demuestre la causa por la cual entró a poseer el inmueble, sin que se deba de analizar la licitud de la

causa generadora de la posesión, porque conforme a lo dispuesto por los artículos 826 y 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, para que pueda producirse la prescripción de la cosa poseída solamente se requiere revelar el origen de ésta y probar la existencia del acto jurídico que fundamentalmente se cree bastante para transferir el dominio del inmueble que se posee.”

Entonces, tal y como se expuso en líneas anteriores, es necesario verificar que el accionante demuestre los elementos que constituyen la acción de prescripción adquisitiva para determinar la procedencia o no de dicha acción, siendo los elementos a acreditar los siguientes:

✓ Que se acredite que el inmueble a usucapir se encuentra inscrito a nombre de la parte demandada como dueña en el Registro Público de la Propiedad en el Estado -*artículo 1168 del Código Civil del Estado*-;

✓ Que se revele en la demanda y se acredite en autos la causa generadora de la posesión -*artículo 829 del ordenamiento legal antes invocado*-;

✓ Que se acredite las cualidades de la posesión, es decir, que se haya poseído la cosa en concepto de dueño, de manera pacífica, pública y continua -*artículo 1163 del multicitado ordenamiento legal*-.

En ese sentido, el primer elemento necesario para la procedencia de la acción instada -*inmueble inscrito a nombre de la demandada*-, queda debidamente acreditado, ello aun y cuando, si bien es cierto, la parte actora omitió ofrecer como medio probatorio de su parte el **certificado de libertad o existencia de gravámenes** que obra en autos -*fojas de la siete a la nueve*-, al haberlo anexado a su escrito inicial de demanda, era explícita su voluntad de que el mismo sea tomado en cuenta por ésta autoridad, lo que encuentra sustento jurídico en la Tesis Aislada Civil, de la Novena Época, con número de Registro 168932, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Tesis: IV.2o.C.81 C, página 1260, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

"DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).- *El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)".*

Ahora bien, dicha **documental pública** goza de pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y, a consideración de esta autoridad, con ella se benefician los intereses de la parte actora, toda vez que de ella se desprende, que el inmueble inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo la inscripción ***, con folio real *** y clave catastral ***, se encuentra registrado a nombre de la demandada ***, con un porcentaje de propiedad del cien por ciento, siendo el identificado

como ***, inmueble que cuenta con una superficie de cuarenta y tres punto treinta y un metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***.

Por lo que ve al segundo elemento constitutivo de la acción instada -*causa generadora de la posesión*-, la parte actora debe revelar el origen de la posesión que detenta en concepto de propietaria o dueña, así como el inicio de dicha posesión con motivo de un título apto por el que se le trasladó el dominio, que pudiendo derivarse de un hecho ilícito o no, en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada, resultando aplicable la Jurisprudencia 3a/J.18/94, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la Octava Época de la Gaceta Semanario Judicial de la Federación, Materia Civil, Tomo 78, de Junio de 1994, pág. 30, bajo el número de registro 206602, del rubro y texto siguiente:

“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 de 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”.

En ese sentido, la actora señala en su escrito inicial de demanda, que a inicios del año dos mil cinco, convino de manera verbal con la demandada, que le compraría el inmueble objeto del presente negocio, por lo que, a fin de probar su título, la accionante debe aportar al juicio las pruebas necesarias para acreditar:

1) Que el acto traslativo de dominio que constituye su título tuvo lugar, para lo cual, deben acompañarse las pruebas necesarias a fin de demostrar, que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que la cedente podía disponer del bien, lo que prueba cierta diligencia e interés en la adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su cedente;

2) Si el acto traslativo de dominio es oneroso, que se realizaron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probarse que la transmisión del bien se le hizo de manera gratuita; y,

3) La fecha de celebración del acto jurídico, misma que deberá quedar acreditada en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva.

Así, a fin de que queden probados dichos extremos, la parte actora ofertó como medios de convicción los siguientes:

Existe la **confesional**, a cargo ***, desahogada en audiencia del nueve de noviembre de dos mil veintiuno *–fojas de la sesenta y seis a la setenta–*, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte actora *–foja sesenta y cinco–*, probanza a la

que se le otorga valor probatorio en términos del artículo 339 de nuestro Código Procesal Civil y de la cual se desprende, que se le declaró confesa fictamente a la absolvente respecto de:

. Que basándose en una relación de confianza existente entre ambas, convino de manera verbal con la actora, que la misma *** le compraría el inmueble ubicado en ***, habiéndose pactado como precio de la compraventa la cantidad de doscientos mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de pago del inmueble de referencia *-posiciones segunda y tercera-*.

. Que el precio total de la compraventa fue cubierto mediante tres pagos, el primero de ellos efectuado por cincuenta mil pesos y los dos restantes por setenta y cinco mil pesos cada uno, hechos que presenciaron *** y ***, quienes estaban presentes al momento de las entregas *-posiciones cuarta y quinta-*.

. Que desde el día dieciocho de enero de dos mil cinco y hasta la actualidad, la actora cuenta con la posesión real y material del inmueble objeto del presente negocio, ostentándose ante la sociedad, como legítima propietaria del mismo y ejecutando actos de dominio, modificaciones y remodelaciones sobre dicho bien *-posiciones séptima, octava y novena-*.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, le beneficia a la accionante para demostrar su acción, pues cuando no comparecen sin justa causa las personas que hayan de absolver posiciones, incurren en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio.

Sirve además de apoyo jurídico a la anterior consideración, la Tesis Aislada Civil de la Séptima Época, con

número de registro 241577, emitida por la Tercera Sala, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, cuyo epígrafe y texto disponen:

“CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA.- *La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redunde en su perjuicio, en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.*

Ahora bien, dicha probanza sirve para robustecer la **documental privada**, con valor probatorio en términos del artículo 343 del Código Procesal de la materia, consistente en tres **recibos de pago**, suscritos a favor de la actora ***, por la demandada ***, bajo el concepto de compra del inmueble ubicado en ***, siendo estos los siguientes:

1.- El de fecha dieciocho de julio de dos mil cinco, valioso por la cantidad de cincuenta mil pesos cero centavos moneda nacional –foja treinta y uno-:

2.- El del día veinticuatro de noviembre de dos mil cinco, expedido por la cantidad de cincuenta mil pesos cero centavos moneda nacional –foja treinta y dos-; y,

3.- El de fecha cuatro de mayo de dos mil seis, valioso por setenta y cinco mil pesos cero centavos moneda nacional, señalándose en este último, que con dicha cantidad se liquidaba el total del monto pactado –foja treinta y tres-.

Finalmente, debe decirse, que el tercer elemento requerido para la procedencia de la acción incoada por la parte actora –*cualidades de la posesión (en concepto de dueño, de manera pacífica, pública y continua)*–, también queda acreditado, pues tal y como se advierte del escrito inicial de demanda, la actora señala en el tercer hecho de los narrados, que desde el día dieciocho de julio de dos mil cinco, la demandada le hizo entrega de la posesión del predio, conservando desde esa fecha la posesión real y material del inmueble materia del presente asunto, el cual posee de manera pública y actuando de forma pacífica y continua, a título de propietaria y de buena fe, sin más poseedores y proindiviso, sin que la parte demandada hubiera dado contestación a la demanda, lo que implica que se tengan por admitidos los hechos afirmados por su contraria al no haber suscitado explícita controversia sobre ellos.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis aislada sostenida por el Octavo Tribunal Colegiado de Circuito Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, publicada en la Décima Época. De la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 47, octubre de 2017, página 2430, con número de registro 2015342 que dice:

“DEMANDA SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la

obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".

En ese sentido, se encuentra justificado que la posesión que detenta la parte actora sobre el inmueble objeto del presente negocio es pacífica, continua, pública y de buena fe, por lo siguiente:

Se afirma que es pacífica, porque conforme a los hechos narrados en el escrito inicial de demanda, la posesión se adquirió sin violencia, se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma, pues si la actora invocó como causa generadora de su posesión un contrato verbal de compraventa, tiene a su favor la presunción de que continúa siendo de forma pacífica, aunado a que su contraria no desvirtuó tal hecho.

Por otro lado, debe decirse que es continua, porque de igual forma, la parte demandada no desvirtúa el hecho de que la posesión que tiene la actora ha sido en forma ininterrumpida, lo que significa, que efectivamente accionante tiene la posesión del inmueble de forma permanente, es decir, con reiteración de actos de posesión que demuestran el deseo de ejercer la posesión de manera constante.

Así mismo, es pública, lo que se actualiza al estar poseyendo el bien a la vista de todos aquellos que tendrían interés en interrumpirla, aunado a que, en el caso concreto, la demandada no desvirtúa el hecho de que la parte actora tiene la

posesión del inmueble de manera pública, resultando evidente que su posesión sí es pública.

Finalmente, es de buena fe, ello conforme al artículo 830 de nuestro Código Sustantivo Civil, el cual señala, que la buena fe se presume siempre, por lo que quien afirma la mala fe del poseedor, debe probarla, situación que no aconteció en autos.

Por otro lado, existe la **testimonial**, a cargo de ***** y *****, desahogada en audiencia de fecha nueve de noviembre de dos mil veintiuno *-fojas de la sesenta y seis a la setenta-*, de la cual se advierte lo siguiente:

La ateste *******, afirmó, que conoce tanto a la actora como a la demandada desde hace varios años, toda vez que la primera de ellas es su vecina mientras que la segunda lo era con anterioridad, señalando, que se celebró entre ellas un contrato verbal en el año dos mil cinco, en virtud del cual, la demandada le vendió a la actora el inmueble objeto del presente negocio, mismo que sería cubierto mediante el precio pactado en un par de exhibiciones, **lo que sabe porque la accionante se lo platicó** *-testigo de oídas-*, siendo que de igual manera, por dicha circunstancia sabe, que a mediados del dos mil cinco se le hizo entrega física y material de la casa a la compradora, quien desde el momento de la compraventa ha intentado llevar a cabo la escrituración correspondiente.

Ahora bien, el dicho de la testigo carece de valor probatorio a favor de su oferente, ello atendiendo a que la misma no conoce por sí misma los hechos sobre los cuales emitió su declaración, por lo que su conocimiento le fue inducido por referencias que le hizo otra persona, en este caso la actora, lo que encuentra sustento en la Jurisprudencia común de la Novena Época, con número de registro 164440, Tesis: I.8o.C. J/24, Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario

Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, página 8088 cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

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

Por otro lado, la ateste ***, también afirma conocer a ambas partes, igual desde hace varios años en virtud de que todas vivían en la misma unidad, señalando, que entre *** y ***, se celebró un contrato de manera verbal, por el que la actora le compró un inmueble a la demandada, a principios del año dos mil cinco, el cual tuvo por objeto la casa ubicada en ***, habiéndose pactado entre las partes, que la compradora pagaría un total de doscientos cincuenta mil pesos en tres exhibiciones, la primera de ellas por cincuenta mil pesos a principios de dos mil cinco, la segunda a finales de dos mil cinco por setenta y cinco mil pesos y la tercera en el dos mil seis de setenta y cinco mil pesos, siendo que una vez cubierto el precio, la demandada le entregaría a su contraria las escrituras pero nunca entregó nada, **lo que sabe porque estuvo presente** tanto al momento de la celebración del contrato como en las ocasiones en las que se le entregó dinero a la vendedora, así como al momento en el que se le hizo la entrega física y material de la casa a la actora en el año dos mil seis, fecha que coincidió con la del último pago que le fue entregado a la demandada, así mismo, indica saber, que la

actora vive en el inmueble objeto de la compraventa y del presente negocio pues es su vecina, además de que es ella quien ha venido cubriendo los gastos requeridos por dicho inmueble, pues incluso a veces la acompaña a pagar predial, agua y luz.

Debido a ello, es que conforme a lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el dicho de la testigo *** sí goza de eficacia probatoria, ello por versar sobre hechos susceptibles de ser captados por los sentidos, los cuales conoce por sí misma, aunado a que el contenido de su declaración, aun y cuando tiene el carácter de presuntivo, se encuentra robustecido con el resto de los elementos ofertados por la parte actora, consideración que se apoya en la Tesis Aislada Civil, con número de registro digital 166053, emitida en la Novena Época por Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Octubre de 2009, página 1652, Tesis III.2o.C.166 C, cuyo epígrafe y texto es:

“TESTIGO SINGULAR. SU DECLARACIÓN PUEDE TENER VALOR PRESUNTIVO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).- *De la interpretación literal y sistemática de los artículos 411, 412 y 418, todos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se infiere que dicha legislación emplea un sistema mixto para la valoración de la prueba testimonial, pues mientras que, por una parte, dispone que aquélla quedará al prudente arbitrio del juzgador, por otra, señala que este último deberá tomar en cuenta ciertas reglas. De igual forma, puede advertirse que, el legislador dio prioridad al arbitrio judicial, pues facultó al Juez para apartarse de las referidas reglas, al decidir un asunto, con la condición de fundar y motivar cuidadosamente esta parte de su sentencia. Así, aun cuando una de las reglas que rigen la valoración de la prueba testimonial, es la atinente a que un solo testigo hace prueba plena, cuando ambas partes convienen en pasar por su dicho, la ausencia de este requisito, sólo implica que no alcance el nivel máximo de eficacia que pueda tener tal elemento de convicción, esto es, el de prueba plena; empero, no debe acarrear como consecuencia privarla de todo valor, pues de acuerdo con los métodos interpretativos aludidos, el juzgador, en ejercicio de su prudente arbitrio, puede y debe otorgar un valor de eficacia*

inferior al dicho de un testigo singular, como es el de simple presunción; máxime que de haber sido la intención del legislador local, privar de toda eficacia probatoria al dicho de un solo testigo, es indudable que expresamente así lo hubiera preceptuado en el artículo 412 in fine o en algún otro”.

Luego entonces, con las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana** que en términos de los numerales 341 y 352 del ordenamiento legal en cita, gozan de valor probatorio a favor de la parte actora, es dable acreditar que la actora posee el inmueble materia del juicio de forma pacífica, continua, pública y a título de dueña, desde inicios del año dos mil cinco, en virtud de que lo adquirió mediante compraventa efectuada con la demandada, persona que ciertamente aparece como propietaria del mismo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, por lo que la propiedad del inmueble objeto del presente negocio ha prescrito a favor de la parte actora.

Sin que pase desapercibido por esta autoridad, que también se ofertaron como **documentales públicas** los **recibos de pago** emitidos por distintas cantidades y en diferentes fechas, por el Municipio de Aguascalientes, bajo los folios ***, *** y ***, en relación con el inmueble ubicado en *** *-fojas de la cincuenta y uno a la cincuenta y tres-*, habiendo sido expedidos todos ellos por concepto de pago de impuesto a la propiedad raíz, así como las **documentales privadas**, consistentes en recibos por concepto del servicio de luz en relación con el inmueble de referencia *-fojas cuarenta y nueve y cincuenta-*, sin embargo, dichas probanzas carecen de valor probatorio, atendiendo a que dichos documentos no resultan ser pruebas idóneas para acreditar la posesión para prescribir.

Sustenta la anterior consideración, la Jurisprudencia 602, emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en la Octava,

Apéndice 2000, Materia Civil, Tomo IV, Civil Jurisprudencia TCC, pág. 561, bajo el número de registro 913544, del rubro y texto siguiente:

“POSESIÓN PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDÓNEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA. *Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvenzional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir”.*

Sin perjuicio de ello, con el cúmulo probatorio que obra en autos se tienen por acreditados los elementos constitutivos de la acción incoada, consistente en que ésta se debe ejercitar en contra de quien aparece como propietario del inmueble a usucapir ante el Registro Público de la Propiedad, tal como lo determina el artículo 1168 del Código Civil del Estado, aunado a que se prueba que la posesión que detenta el actor reúne las cualidades aptas para prescribir, motivo por el cual **procedió la acción instada.**

Sostiene la anterior consideración, la tesis asilada emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil, número de registro Ius 24922, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 181-186, sexta parte, página 149, al tenor del siguiente rubro y texto:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DESDE LA DEMANDA DEBE ACREDITARSE QUIEN FIGURA COMO DUEÑO. *Tratándose de la acción de prescripción positiva, si conforme a lo dispuesto por el artículo 1156 del*

Código Civil, la demanda debe proponerse contra el que aparece como propietario de los bienes en el Registro Público de la Propiedad, este requisito debe cumplirse desde que se formula la propia demanda ya que sólo en esa forma podrá saberse si se satisface mediante la prueba idónea, que está constituida por el respectivo certificado del titular de la oficina que se indica.”

VI.- En ese tenor, se declara procedente la Vía Única Civil intentada por la parte actora.

Se declara que en ella, la actora ***, acreditó su acción de prescripción positiva, en tanto que la demandada ***, omitió dar contestación a la demanda entablada en su contra, ello pese a haber sido debidamente emplazada.

Como consecuencia de lo anterior, se declara que la actora ***, en virtud de la prescripción positiva que ha operado a su favor, se ha convertido en propietaria del bien inmueble identificado como ***, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo la inscripción ***, con folio real *** y clave catastral ***, el cual cuenta con una superficie de cuarenta y tres punto treinta y un metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***.

Por otro lado, resulta improcedente la protocolización reclamada por la parte actora bajo la prestación marcada con el número cuatro de su escrito inicial de demanda, consistente en poner a disposición del Notario Público los autos del expediente a fin de que se lleve a cabo la escrituración correspondiente, ello en atención a que la acción intentada dentro del presente negocio fue la de prescripción positiva y, debido a esto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1169 del Código Civil del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, esta servirá de título de propiedad a la actora ***, misma que deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, para lo cual deberán de ser remitidas a dicha dependencia las constancias que resulten necesarias para tal efecto.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada en materia Civil, con número de registro digital 346639, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XCIII, página 1536, cuyo epígrafe y texto son:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REGISTRO DE LA SENTENCIA DECLARATORIA DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD, DICTADA EN LOS JUICIOS DE (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).- *La inscripción, como título de dominio, de la sentencia que declara que el actor en un juicio sobre prescripción positiva ha adquirido la propiedad, se arregla exactamente a lo dispuesto por el artículo 1157 del Código Civil del Estado de Veracruz; sin que sea necesario el otorgamiento de escritura pública traslativa de dominio a favor del prescribiente, porque la traslación se produce en virtud de la sentencia, y ésta constituye, por expresa determinación del citado precepto, el único título que debe registrarse”.*

En ese sentido, de conformidad con lo que establecen los artículos 35 y 47 de la Ley de Catastro, infórmese a la Dirección General de Catastro, sobre la presente sentencia traslativa de dominio, para que previo pago de los derechos correspondientes, se efectúen las anotaciones respectivas.

Finalmente, en cuanto a los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio, no se hace especial condena, ello atento a lo dispuesto por el artículo 129 fracción I que establece, que no será condenada en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia y además, limitó su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio, entendiéndose, que no es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia cuando la ley ordena que se decida necesariamente por autoridad judicial y, en la especie, el artículo 1168 del Código Civil del Estado, dispone que la adquisición de bienes inmuebles por prescripción, debe ser demandada jurisdiccionalmente.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara **procedente** la Vía Única Civil intentada por la parte actora.

Tercero.- Se declara que la actora ***, acreditó su acción de prescripción positiva, en tanto que la demandada ***, omitió dar contestación a la demanda entablada en su contra, ello pese a haber sido debidamente emplazada.

Cuarto.- Se declara que la actora ***, en virtud de la prescripción positiva que ha operado a su favor, se ha convertido en **propietaria** del bien inmueble identificado como ***, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo la inscripción ***, con folio real *** y clave catastral ***, el cual cuenta con una superficie de cuarenta y tres punto treinta y un metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***.

Quinto.- Se declara **improcedente** la **protocolización** reclamada por la parte actora bajo la prestación marcada con el número cuatro de su escrito inicial de demanda, consistente en poner a disposición del Notario Público los autos del expediente a fin de que se lleve a cabo la escrituración correspondiente, ello en atención a que la acción intentada dentro del presente negocio fue la de prescripción positiva y, debido a esto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1169 del Código Civil del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, esta servirá de **título de propiedad** a la actora ***, misma que deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, para lo cual

deberán de ser remitidas a dicha dependencia las constancias que resulten necesarias para tal efecto.

Sexto.- De conformidad con lo que establecen los artículos 35 y 47 de la Ley de Catastro, infórmese a la Dirección General de Catastro, sobre la presente sentencia traslativa de dominio, para que previo pago de los derechos correspondientes, se efectúen las **anotaciones** respectivas.

Séptimo.- No se hace especial condena en **gastos y costas**.

Octavo.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue 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.

Noveno.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció y firma el Juez Tercero Civil del Estado, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Ivette de la Fuente García**, con quien actúa y autoriza, quienes en su orden firman.- DOY FE.

LIC. HONORIO HERRERA ROBLES
JUEZ TERCERO CIVIL

LIC. ALEJANDRA IVETTE DE LA FUENTE GARCÍA
SECRETARIA DE ACUERDOS

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Ivette de la Fuente García**, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha ***.- Conste. L'ALPR/*dads*

La **Licenciada Alejandra Ivette de la Fuente García**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0347/2021, dictada en fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de treinta fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 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 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 datos de las partes, así como de las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-