

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **cuatro de marzo de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0254/2019** relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de prescripción positiva promovió **XXXXXX**, en contra de **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. Reza el artículo 82 del Código Adjetivo Civil, que:

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

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

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

“A) Que por sentencia firme se declare que me convertido en propietaria por medio de prescripción adquisitiva o usucapión del bien inmueble que se describe en el capítulo de hechos.

B) De igual forma demando la inscripción en la Dirección del Instituto Catastral del Estado así como en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del comercio en mi favor, de la sentencia definitiva que se dicte en el presente procedimiento, el que se haga mediante escritura pública ante Fedatario Público.

C) *El pago de gastos y costas que el presente juicio origine, toda vez que el incumplimiento del demandado ha dado motivo al ejercicio de la presente acción en la Vía Única Civil. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.*”

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

La demandada **XXXXXX**, no produjo contestación a la demanda entablada en su contra, no obstante que fue debidamente emplazada por medio de la publicación de edictos.

III. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece como competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, como sucede en el caso, que se ejercita la prescripción adquisitiva de un inmueble ubicado en esta ciudad de Aguascalientes.

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

V. En el estudio de la acción de prescripción adquisitiva deducida por **XXXXXX**, la suscrita juez estima que ésta sí quedó 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. Continúa, 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 o mala fe, a fin de determinar qué plazo es necesario para consumir la prescripción.

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

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

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

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

de que se pueda dilucidar si es posesión originaria o derivada.

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

h) Por otro lado, en términos de lo establecido por el diverso artículo 1168 del Código Civil en vigor en el Estado, es menester promover juicio contra el que aparezca como propietario del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Como se observa de lo anterior, cuando se ejercita 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 el actor obtuvo la posesión, precisamente para determinar si es originaria o derivada, pues ésta última no es apta para usucapir, ya que no podría aducirse la prescripción, por parte de un arrendatario o un depositario de la cosa.

Asimismo, tal requisito es necesario para que el juzgador determine si existe buena o mala fe y con ello precisar el tiempo exigido para que se consume 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, extinta 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 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.”

La actora **XXXXXX**, ofreció y se le admitieron diversas pruebas, de las que se desahogaron las siguientes:

Documental pública, que consiste en el certificado de libertad de gravamen expedido por la dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el estado, que obra a fojas de la diez a la doce de los autos, de fecha seis de junio de dos mil dieciocho, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del

Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende que el inmueble ubicado en XXXXX, se encuentra inscrito a nombre de XXXXX, y que el mismo reporta un gravamen de hipoteca, inscrito bajo el número XXXXX a nombre de XXXXX, por la cantidad de noventa y ocho millones catorce mil quinientos treinta y dos pesos; y otra hipoteca inscrita bajo el número XXXXX, a favor de XXXXX por la cantidad de diez mil noventa y dos pesos.

Documento pública, que consiste en el testimonio notarial número XXXXX, volumen XXXXX, a cargo de la licenciada XXXXX Notaria Pública número XXXXX de los del Estado, que obra a fojas de la catorce a la dieciséis de los autos, la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende la **cesión de derechos de crédito que celebraron por una parte XXXXX como “cedente” y por otra parte XXXXX como “cesionario”**, en el cual se pactó en la cláusula primera que el señor XXXXX cedía de forma onerosa y transmitía sin responsabilidad ni consecuencias atribuibles a su parte a favor de XXXXX los derechos de crédito, que comprenden tanto el crédito otorgado como la hipoteca que lo garantiza, esto es, respecto del juicio especial hipotecario que se radica ante el XXXXX, juicio en donde figura como garantía el departamento marcado con el número XXXXX, con porcentaje de indiviso correspondiente al XXXXX por ciento de los bienes comunes del condominio, con la superficie, medidas y colindancias que del propio instrumento se desprenden; en la cláusula tercera XXXXX transmitió sin responsabilidad, todos los derechos de

crédito y ejecución de sentencia, incluyendo la garantía pactada, por lo que la señora XXXXX aceptó y adquirió todos los derechos y obligaciones que le transmiten en términos del contrato, entre otras cuestiones.

Documental Pública, que consiste en el testimonio notarial número XXXXX del volumen XXXXX a cargo de la Licenciada XXXXX Notaria Pública número XXXXX de los del estado, documento que obra a fojas de la diecinueve a la veintinueve de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de cesión de derechos de crédito de fecha diez de octubre de dos mil siete, que por una parte celebró XXXXX, como “la cedente” y por otra parte XXXXX como “el cesionario”, esto respecto de los derechos de crédito derivados, del contrato de reconocimiento de adeudo y sustitución parcial de deudor con garantía hipotecaria que celebró con XXXXX por la cantidad de noventa y ocho millones, catorce mil quinientos treinta y dos pesos, actualmente noventa y ocho mil catorce pesos con cincuenta y tres centavos, el cual se instrumentó mediante escritura pública número XXXXX otorgada ante la fe del licenciado XXXXX notario público número XXXXX de los de esta ciudad de Aguascalientes; en el cual en garantía de las obligaciones de pago derivadas del contrato celebrado, la hoy demandada **XXXXX** constituyó hipoteca en primer lugar sobre el departamento marcado con el número XXXXX con porcentaje de indiviso correspondiente al XXXXX por ciento de los bienes comunes del condominio, con la superficie, medidas y colindancias que del propio instrumento se desprenden; derechos que posteriormente ante el incumplimiento de

pago derivadas del contrato, se promovió juicio especial hipotecario que se radicó en el XXXXX bajo el número de expediente XXXXX, siendo éste último el objeto del contrato de cesión de derechos.

Así mismo pactaron en la cláusula primera que el precio de la cesión de derechos lo sería por setenta y cuatro mil pesos moneda nacional; en la cláusula segunda se pactó que el cesionario adquiriría los derechos que de hecho y por derecho le correspondían a la cedente, que derivan del contrato de crédito señalado anteriormente, de su garantía y en consecuencia del juicio especial hipotecario señalado, entre otras cuestiones.

Documental Pública, que consiste en el testimonio notarial número XXXXX a cargo de la licenciada XXXXX Notaria Pública número XXXXX de los del Estado, documento que obra a fojas de la treinta y uno a la treinta y cuatro de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de cesión de derechos de fecha dieciséis de noviembre de dos mil siete, que celebró XXXXX como “el cedente” y XXXXX como “el cesionario”, respecto de los derechos de crédito derivados del juicio especial hipotecario que se radicó ante el XXXXX, juicio en donde figura como garantía el XXXXX con porcentaje de indiviso correspondiente al XXXXX por ciento de los bienes comunes del condominio, con la superficie, medidas y colindancias que del propio instrumento se desprenden; en la cláusula tercera XXXXX transmitió sin responsabilidad, todos los derechos de crédito y ejecución de sentencia, incluyendo la garantía pactada, entre otras cuestiones.

Testimonial, consistente en el dicho de ~~X XXX~~ prueba que fuera desahogada mediante audiencia de fecha nueve de febrero de dos mil veintiuno.

Prueba que se valora en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Por lo anterior, se otorga valor al dicho de los testigos, por haber sido coincidentes en señalar que la actora es quien se ostenta como propietaria del bien inmueble materia de litis; que lo adquirió en el mes de diciembre del año dos mil ocho; que nunca ha tenido problemas por la posesión del inmueble; que la actora no tiene documento alguno con el cual acredite su propiedad; y que además de ellas hay más personas que también se dan cuenta de la posesión que ostenta la actora.

Así mismo, y en cuanto a que ambos testigos señalan que saben que el inmueble materia de juicio, se encuentra a nombre de una persona de nombre XXXXX, y que lo saben por haber visto un documento, se otorga valor probatorio a dichas manifestaciones, pues las mismas se encuentran adminiculadas con el certificado de libertad o existencia de gravámenes que fue valorado anteriormente, y al cual se le otorgó pleno valor probatorio por haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, por lo que se acredita que ambos atestes tuvieron a la vista ese documento.

Ahora bien, se niega valor probatorio al dicho de los atestes en lo que concierne a la causa generadora de la posesión; pues el primero de los atestes señaló que la actora adquirió el bien inmueble por medio de una compraventa y que se enteró de ello porque la actora se lo platicó y porque conoce el inmueble físicamente; y por lo que hace a la segunda de los atestes, aunque sí señaló que lo adquirió por medio de una cesión de derechos de crédito en el dos mil ocho, lo cierto es que también señaló saberlo por pláticas que tuvo con la actora; y en ese

sentido su dicho tiene calidad de testigos de oídas, pues no presenciaron los hechos generadores de la posesión, ni estuvieron presentes al momento en que se celebró dicho contrato, sino que ello lo saben porque se los platicó la propia actora, y en tanto no generan convicción en el ánimo de esta autoridad.

Sirve de apoyo legal, la tesis de la Octava Época, Registro: 222050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

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

Instrumental de actuaciones, consistente en todo lo actuado en el presente juicio, y **presuncional,** consistente en todas las presunciones legales y humanas que se configuren en el presente asunto, mismas que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que benefician a la parte actora para acreditar los extremos de su acción de prescripción positiva.

La demandada **XXXXXX** a pesar de haber sido emplazada debidamente, no dio contestación a la demanda ni ofreció medio de prueba alguno.

Ahora bien, la actora **XXXXXX**, en esencia argumentó, que en fecha once de diciembre de dos mil ocho, adquirió mediante un contrato de cesión de derechos de crédito que celebró con XXXXX, la propiedad del departamento ubicado en XXXXX, de la ciudad de Aguascalientes /Aguascalientes, con la superficie, medidas y colindancias que describe en el escrito de demanda, por la cantidad de setenta y tres mil setenta y un pesos con cincuenta y ocho centavos moneda nacional, cantidad que se cubrió el día del contrato el cual se contiene en la escritura pública número XXXXX, pasada ante la fe del notario público número XX XX de los del Estado, la licenciada XXXXX.

Que desde la fecha en que celebró el contrato, ostenta la posesión real del inmueble, que siempre ha sido en concepto de propietaria, es decir, debido a que lo adquirió mediante el contrato de cesión de derechos de crédito y que pagó el precio pactado por el bien inmueble, y que por ello se conduce frente a terceros como la dueña, que la causa generadora de su posesión es el contrato de cesión de derechos que celebró con XXXXX, la cual ha sido pacífica en virtud de que nadie la ha perturbado por la tenencia del inmueble; que ha sido continua porque en ninguna época ha interrumpido la posesión del mismo; que ha sido pública porque no se oculta frente a terceros pues todas las personas que la conocen saben que es de su propiedad y ejercita ese derecho real erga omnes; y que ha sido de buena fe, en virtud de que tiene la posesión derivada de un contrato de cesión de derechos de crédito.

Que como ha transcurrido en exceso el plazo señalado por la ley para que opere en su favor la prescripción positiva, es procedente que se declare que se ha convertido en propietaria del inmueble por usucapión.

Ahora bien, la suscrita juez estima que según los hechos narrados por el actor, dan lugar a considerar

que la causa generadora de la posesión de **XXXXX**, lo es a título de dueña, pues como ya se dijo, lo adquirido fueron **derechos de un crédito**, por lo que existe razón por la cual la actora se considera poseedora a título de dueña.

En ese sentido, la actora considera que su título es subjetivamente válido para adquirir la cosa y que además lo adquirió de buena fe, situación que no comparte esta Juzgadora, pues la posesión que detenta debe considerarse de **mala fe**, pues en el contrato base de la acción claramente se señala que se transmiten los derechos de crédito como la hipoteca que lo garantiza derivados del juicio **XXXXX** radicado ante el juzgado **XXXXX** como se detalló en el contrato de cesión de derechos que exhibió como fundatorio de la acción, por lo que es evidente que entonces tenía conocimiento de los vicios que le impedían poseer con derecho, y por ende, a fin de que opere la prescripción, tiene que transcurrir el término de diez años de la posesión, según lo ordenado por el artículo 1164 fracción III del Código Civil, lo que se sí se actualiza en el presente caso pues la demanda se presentó el veintidós de febrero de dos mil diecinueve, y el contrato de cesión de derechos lo es del once de diciembre de dos mil ocho, pues la actora señala que desde esa fecha comenzó a poseer el inmueble, tal como también quedó acreditado con el dicho de los atestes.

En este punto, es importante señalar, que de acuerdo al artículo 829 del Código Civil del Estado, el cual señala que es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer; que también es el que ignora los vicios de su título que le impide poseer con ese derecho; por su parte, el diverso numeral 849 del Código Civil del Estado, indica que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa puede producir la prescripción de la cosa.

Esto es explicable, porque conforme al artículo 1163 del Código Civil del Estado, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública y por el tiempo que señala el dispositivo 1164 del ordenamiento legal en consulta, según se trate de posesión de buena o mala fe; esta institución como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de éste último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó.

Por lo anterior, se tiene que a la fecha de presentación de la demanda, ya se habían cumplido los diez años que exige la fracción III del artículo 1164 del Código Civil del Estado para la procedencia de la prescripción adquisitiva de mala fe, por lo que la acción promovida en la presente instancia se estudia atendiendo a ese tipo de posesión.

En el contexto expuesto, con las pruebas aportadas por la actora **XXXXX**, se demostró la causa generadora de su posesión, que lo fue el contrato de cesión de derechos que realizó con **XXXXX** pues ello se acreditó esencialmente con la prueba documental pública relativa a la escritura pública número XXXXX otorgado ante la fe de la licenciada XXXXX; en el cual se tuvo como objeto del contrato los derechos de crédito derivados del juicio especial hipotecario radicado ante el Juzgado XXXXX bajo el número de expediente XXXXX, en el que figuraba como garantía el departamento marcado con el número XXXXX con porcentaje de indiviso correspondiente al XXXXX por ciento de los bienes comunes del condominio, con la superficie, medidas y colindancias que del propio instrumento se desprenden;

que dicha operación lo fue por la cantidad de setenta y tres mil setenta y un pesos con cincuenta y ocho centavos moneda nacional.

Ahora bien, la posesión en concepto de dueño admite doctrinalmente tres formas de poseer: a) Con título objetivamente válido, que es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión; b) Con título subjetivamente válido, que es aquel que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien; y c) Sin título, siempre y cuando esté demostrado tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí como dueño en sentido económico.

Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como es la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibió.

Así, la actora, no sólo demostró el título por medio del cual entró a poseer el bien en controversia, que lo fue un contrato de cesión de derechos de crédito, sino también acreditó que la posesión es pacífica, continua, pública y de mala fe, como enseguida se concluye.

a) Se afirma que es **pacífica**, porque de acuerdo a los hechos narrados en la demanda, la posesión se adquirió sin violencia, se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma, pues si el actor

invocó como causa generadora de su posesión, la cesión de derechos de crédito que celebró el once de diciembre de dos mil ocho con XXXXX, tiene a su favor la presunción de que continúa siendo en forma pacífica, aunado a que la parte demandada no desvirtuó dicho hecho pues no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

A lo anterior, cobra aplicación, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXII, julio de 2005, I.3.C.498, página 1484, que señala: **“POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA.** *Conforme a los artículos 823 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión, por tanto quien demanda la prescripción positiva de un inmueble y presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza.”*

b) Es **continua**, porque del dicho de los testigos ofrecidos por el actor se desprende que la posesión que tiene **XXXXXX**, ha sido en forma ininterrumpida, lo que significa, que efectivamente la 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, pues resulta inconcuso, que si los testigos señalan que desde que se

adquirió el inmueble, la actora continúa con su posesión, ha existido esa continuidad que como requisito para la prescripción adquisitiva establece la ley.

c) Es **pública**, puesto que tal requisito se actualiza cuando se tiene a la vista de todos aquellos que tienen interés en interrumpirla, y en el caso concreto, del dicho de los atestes se advierte que la posesión del inmueble es de manera pública pues tienen conocimiento de que ahí habita **XXXXXX**, y por tanto no es oculta, luego entonces, de esto resulta evidente, que la posesión del actor sí es pública, por virtud de que siempre se tuvo a la vista de aquellos que pudieron tener interés en interrumpirla.

d) Y como ya se dijo, dicha posesión es de **mala fe**, por virtud de que la actora conocía los vicios que le impedían poseer con derecho, pues como ya quedó evidenciado, la actora al celebrar el contrato de cesión de derechos de crédito, y que es la causa generadora de su posesión, tenía el conocimiento de los vicios de la causa generadora de la posesión del bien inmueble materia de litis pues lo que realmente adquirió fueron derechos litigiosos y no el inmueble en sí mismo, y toda vez que a la fecha de presentación de demanda ya habían transcurrido los diez años que prevé la fracción III del artículo 1164 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, con lo que se tiene por colmado el requisito indispensable para la prescripción cuando la posesión es de mala fe.

Máxime que los demás elementos de la posesión, quedaron debidamente acreditados con el dicho de los testigos, como ya fue valorado anteriormente.

Es aplicable, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, XX.J/40, V, enero de 1997, Novena Época, página 333, que dice: **“PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA**

CALIDAD DE LA POSESIÓN. *La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.”*

VI. En el contexto de lo aludido, la actora **XXXXX**, demostró la acción de prescripción positiva y la demandada **XXXXX**, no contestó la demanda ni opuso excepciones o defensas.

Se declara que la parte actora **XXXXX** se ha convertido en propietaria del departamento marcado con el número **XXXXX**, con porcentaje de indiviso correspondiente al **XXXXX** por ciento de los bienes comunes del condominio; con una superficie de **XXXXX** con las siguientes medidas y colindancias; **XXXXX**.

Dicha propiedad, se encuentra debidamente inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número **XXXXX**, del libro **XXXXX**, de la Sección Primera, del municipio de Aguascalientes, de fecha **XXXXX**, a nombre de **XXXXX**

Esta sentencia servirá de título de propiedad a **XXXXX**, una vez que cause ejecutoria, misma que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1169 del Código Civil del Estado, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, previamente a que el adquirente haya pagado al fisco los impuestos correspondientes. Desde luego, se hará la anotación del traslado de dominio en la inscripción que aparece en favor de **XXXXX** en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

Con fundamento en 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 efectos legales a que haya lugar.

No se hace condenación especial en gastos y costas en contra de la parte demandada pues el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado,

señala 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 a lo estrictamente indispensable, por otra parte, establece este precepto, que no es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por la autoridad judicial, supuesto que se da en el caso presente, pues de acuerdo a lo que establecen los artículos 1168 y 1169 del Código sustantivo de la materia, sólo la autoridad judicial puede determinar si se consumó o no la prescripción a favor del poseedor.

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 vigente para el Estado, se resuelve:

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

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. Se declara que la parte actora **XXXXXX** sí probó su acción de prescripción positiva, y la demandada **XXXXXX**, no contestó la demanda ni opuso excepciones o defensas.

CUARTO. Se declara que la parte actora **XXXXXX**, se ha convertido en propietaria del departamento marcado con el número **XXXXXX** con la superficie, medidas y colindancias que se detallan en la presente resolución.

QUINTO. Esta sentencia servirá de título de propiedad a **XXXXXX**, una vez que cause ejecutoria, misma que, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad del Estado, previamente a que el adquirente haya pagado al fisco los impuestos correspondientes. Desde luego, se hará la anotación del traslado de dominio

en la inscripción que aparece en favor de **XXXXXX**, en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

SEXTO. Infórmese a la Dirección General de Catastro sobre la presente sentencia traslativa de dominio para efectos legales.

SÉPTIMO. No se hace condenación especial 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.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil del Estado, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ. Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución que antecede se publica en lista de acuerdos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 y 119 del Código de

Procedimientos Civiles del Estado, en fecha **ocho de marzo de dos mil veintiuno.-** Conste.

Adriana S.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretario(a) de Acuerdos), adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0254/2019) dictada en (cinco de marzo de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (veintitrés) 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, sus domicilios, ubicación del inmueble materia de la litis, datos de escrituras públicas y su inscripción, nombres de notarios públicos, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) 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.