

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a cuatro de mayo de dos mil veintiuno

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1435/2019** relativo al juicio **ÚNICO CIVIL** que en ejercicio de la acción reivindicatoria, promovió **Xxxxx** en contra de **Xxxxx** en el cual esta última ejerció acción reconvenzional en contra de la actora en el principal así como en contra del **Xxxxx, XXXXX y/o XXXXX**; 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 debeán 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 huberen sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Quando 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 **Xxxxx** demandó a **Xxxxx**, por las siguientes prestaciones:

"A) *Para que judicialmente se declare sentencia firme, que me corresponde el dominio pleno del bien inmueble que se describe a continuación:*

*El inmueble ubicado en el lote de terreno número **XXXXX** de la manzana **XXXXX** ubicado en la **XXXXX** del Fraccionamiento **XXXXX** de **xxxxx**, con una superficie de **CIENTO VEINTIDOS PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS**, con las siguientes medidas y colindancias:*

*AL NORESTE.- En veintidós punto cincuenta metros con calle **XXXXX** AL SUROESTE.- En trece punto setenta metros con lote **xxxxxx**, y;*

*AL NOROESTE.- En diecisiete punto noventa y un metros con calle **Xxxxxx** CUENTA CATASTRAL: **xxxxxx** FOLIO REAL: **xxxxxx***

B) Para que por sentencia firme y como consecuencia inmediata de la prestación anterior, se condene a la demandada a que me entregue la posesión jurídica y material del inmueble descrito en el punto anterior, con todos sus frutos y acciones.

C) Para que de igual forma, y como consecuencia de la prestación anterior, se condene a la demandada al pago de los daños y perjuicios que me han sido ocasionados con motivo de la desposesión, puesto que he dejado de percibir una ganancia lícita que se traduce en el pago de una renta o alquiler por la cantidad de \$1,500.00 (MIL QUINIENOS PESOS 00/100 M.N.) a partir de la desposesión que me fue el día trece de septiembre del año dos mil dieciocho hasta el día en que se me haga entrega de la posesión cuyo importe será determinado por peritos dentro de la secuela del presente juicio.

D) Para que se condene al pago de los gastos y costas del presente juicio, su regulación en el periodo de ejecución de sentencia."

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

Habiendo sido debidamente emplazado la demandada **Xxxxxx**, dio contestación a la demanda entablada en su contra, según consta a fojas de la treinta y uno a la cuarenta de los autos, y promovió demanda reconvenicional en contra de **Xxxxxx**, **Xxxxxx**, **Xxxxxx**, **xxxxxx** y/o **Xxxxxx**, en donde reclamó las siguientes prestaciones:

"A).- De la señora **XXXXXX** demando la DECLARACIÓN de Prescripción Positiva a favor de la suscrita, respecto del lote de terreno número 04 de la Manzana **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** ubicado en la **Xxxxxx** Fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta Ciudad, bien inmueble que se encuentra debidamente inscrito en la SECRETARÍA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL, CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES y/o REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, bajo la Inscripción Número **xxxxxx**, del Libro Número **xxxxxx** de la **Xxxxxx**, a nombre de la hoy actora y demandada reconvenicionista, con una superficie total 122.77 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL

NORESTE, mide 22.50 metros y linda con **Xxxxxx**; AL SUROESTE, mide 13.70 metros y linda con lote **xxxxxx** que es propiedad de la suscrita; AL NOROESTE mide 17.91 metros y linda con la calle de su ubicación que es la calle **XXXXXX** de cuyo inmueble soy dueña, por tenerlo en posesión y haberlo adquirido mediante contrato verbal de compraventa celebrado entre los señores **XXXXXX** y **XXXXXX** con fecha 08 DE FEBRERO DEL AÑO 2000.

B).- Del **XXXXXX** y/o **XXXXXX** demando la cancelación de la inscripción de terreno descrito e identificado en el inciso que antecede y que aparece a favor de la ahora demandada reconvencionista, **XXXXXX**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, Número **xxxxxx**, del Libro Número **xxxxxx** de la Sección **Xxxxxx** del Municipio de Aguascalientes.

C) Para que como consecuencia de lo anterior, se Gire Atento Oficio al **XXXXXX**, para que se inscriba la Sentencia en dicha Dependencia y la misma sirva como Título de Propiedad a la Suscrita, como lo dispone el numeral 1169 del Código Sustantivo Civil Vigente en el Estado.

D) Del **XXXXXX**, la realización del traslado de dominio respecto del inmueble materia del juicio a favor de la suscrita a fin de que la cuenta catastral se realice a mi favor.

E).- Por el pago de las Costas y Gastos que se originen con motivo de la tramitación del presente litigio, y que por culpa de la hoy demandada me veo precisada a promover.

La demandada reconvencionista **Xxxxxx**, dio contestación a la demanda incoada en su contra, según se desprende del escrito que obra en autos a fojas de la cincuenta y cinco a la sesenta.

Los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** y/o **Xxxxxx** no dieron contestación a la demanda no obstante de haber sido debidamente emplazados.

Todo lo anterior constituye la litis del presente juicio, correspondiendo a la parte actora acreditar su acción y a la parte demandada sus excepciones, respecto de cada acción, según lo dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

III. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por el artículo 142 fracción III del Código Procesal Civil, que establecen que es juez

competente el de la ubicación de la cosa, si se ejerce una acción real sobre bienes inmuebles; siendo que en la especie se hace valer una acción real como lo es la reivindicatoria y el inmueble se encuentra dentro de esta Jurisdicción.

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

V. Por cuestión de técnica jurídica se estudiará primeramente la acción de **prescripción positiva** deducida por **Xxxxx**, misma que la suscrita juez estima que no quedó debidamente acreditada, como se verá a continuación:

Reza el artículo 1163 del Código Civil del Estado que:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Además de lo anterior, en términos del artículo 1163 fracción I del Código Civil del Estado, la parte accionante debe demostrar que la posesión es en concepto de propietario, es decir, debe justificar la existencia de un título o acto que dio origen a la posesión, precisamente para determinar si la posesión es **originaria o derivada**, pues **ésta última no es apta para usucapir, ya que no podrá accionar en prescripción, por ejemplo, un arrendatario o un depositario de la cosa**; de igual manera, para que el juzgador determine si es de buena o mala fe, y con base en ello precisar el tiempo necesario para que opere la prescripción de acuerdo al artículo 1154 del Código Civil del Estado.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, **Xxxxxx**, en esencia señala, que es propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento por haberlo adquirido mediante compraventa verbal celebrada en fecha ocho de febrero del año dos mil, con los señores **Xxxxxx**, y que desde dicha fecha lo ha venido poseyendo en calidad de propietaria, de manera pacífica, pública, continua, de buena fe e ininterrumpidamente, por lo que aduce que de acuerdo con la ley de la materia, ha operado a su favor la prescripción positiva y por ende solicita se le declare propietaria del mencionado terreno.

Indicando, que en varias ocasiones ha acudido al Instituto de Vivienda, actualmente Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad, a fin de que le regularicen su situación, ya que desde que realizó la compraventa y el pago total de la misma que lo fue por la cantidad de ciento cincuenta mil pesos, requirió a los vendedores, a quienes no ha podido localizar para el otorgamiento de la escritura correspondiente, pues éstos tienen pleno conocimiento de que la accionista en la reconvención es propietaria, indicando, que en dicho instituto siempre le negaron respuesta, manifestándole que dicho predio no era de ellos, y que no les aparecía en sus planos, ni en sus registros, por tanto, se acercó al licenciado **Xxxxxx**, quien en ese entonces era el Gobernador del Estado, y le solicitó ayuda para poder escriturar dicho predio, sin embargo, éste le hizo saber que el inmueble no era propiedad de **Xxxxxx**, ni del **Xxxxxx**.

Por lo anterior, es que se ve en la necesidad de ejercer la acción de prescripción que nos ocupa.

Para acreditar los hechos constitutivos de su acción **Xxxxxx**, ofertó diversas pruebas de las cuales se desahogaron las siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ciento setenta y ciento setenta y uno de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que nunca ha tenido la posesión del predio cuya reivindicación reclama,

aclarando que es suyo porque ella lo compró; que jamás ha sido desposeída del predio cuya reivindicación reclama, aclarando que nunca ha tenido la posesión, pero el predio es de ella, porque ella lo compró; que la demandada y actora reconventionista tiene enmallado el predio materia del presente juicio, aclarando que lo ha visto, que está enmallado pero que el predio es de ella; que jamás ha enmallado el predio materia del presente juicio, aclarando que ella no lo enmalló; que jamás ha tenido comunicación con la demandada en este juicio, aclarando que su hijo sí ha tenido contacto con ella y se le ha dicho que el predio no es suyo.

Por otro lado, resulta cierto que además de las posiciones antes señaladas, la actora en el principal, fue declarada confesa de las posiciones identificadas con los números ocho y diez contenidas en el pliego al que se hizo referencia con antelación, mismas que a la letra dicen:

"8. Que reconoce usted que al momento de realizar su escritura de compraventa no tenía la posesión del predio que reclama.

10. Que reconoce usted que al momento de adquirir el predio materia del presente juicio de XXXXX, no tenía la posesión del predio que usted compró."

Sin embargo, al momento en que se dicta el presente veredicto, la suscrita determina que no resulta procedente darle valor a lo reconocido en las mencionadas posiciones, puesto que las mismas no cumplen con los requisitos que prevé el numeral 251 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al encontrarse formuladas en sentido negativo, lo anterior conforme lo dispone el artículo 336 del ordenamiento legal antes invocado.

Argumento que se robustece con la tesis aislada con Registro digital: 201490, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: II.1o.C.T.62 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Septiembre de 1996, página 699, Tipo: Aislada, de contenido literal siguiente:

"PRUEBA CONFESIONAL. POSICION CALIFICADA ERRONEAMENTE DE LEGAL. VALORACION DE LA. Si el artículo **1222 del Código de Comercio** establece: "*Las posiciones deben articularse en términos precisos; no han de ser insidiosas; no han de contener cada una más de un solo hecho y éste ha de ser propio del que declara.*", debe entenderse que no por el hecho de calificarse de legal una pregunta realizada en contravención a dicha norma, al valorar la prueba necesariamente deba otorgarse eficacia plena, pues precisamente lo perseguido con la exigencia de esa hipótesis es evitar una respuesta arrancada mediante una pregunta engañosa y cuando esto sucede, resulta incuestionable el deber, de negar cualquier valor demostrativo a la confesión."

Confesional expresa, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, únicamente respecto a que la actora reconvenicional tiene la posesión del inmueble objeto de la litis, por así haberlo reconocido **Xxxxxx**, al dar respuesta al hecho identificado como dos.

Sin embargo, adversariamente a lo sostenido por **Xxxxxx**, su contraria no reconoció los hechos narrados en la demanda reconvenicional identificados con los numerales cinco y seis, sobre los cuales versa la presente probanza.

Documental pública, consistente en el instrumento notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, tirado ante la fe del Licenciado **Xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** del Estado, prueba que se admite por haber sido anexada al escrito inicial de demanda y obrar a fojas seis a doce de autos, prueba que goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento proveniente de un fedatario público en ejercicio de sus funciones y en el que consta que en fecha de veintiuno de abril de dos mil diecisiete, **Xxxxxx**, como vendedora y **Xxxxxx**, como compradora celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en el lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, de la Avenida **Xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad, con una

superficie de ciento veintidós punto setenta y siete metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: en veintidós punto cincuenta metros con calle **Xxxxxx**; **xxxxxx** AL SUROESTE: en trece punto setenta metros con lote **xxxxxx** y;

AL NOROESTE en diecisiete punto noventa y un metros con calle **Xxxxxx**;

Cuenta catastral: **xxxxxx**, folio real **xxxxxx**.

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, misma que carece de valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo siguiente:

Respecto de lo declarado por el testigo de nombre **Xxxxxx**, su declaración carece de valor, dado que indicó conocer a **Xxxxxx**, desde hace diez años porque es propietaria de un terreno al que le corresponde el número **xxxxxx**, que dicho predio está en la calle **Xxxxxx**, ubicado entre la calle **Xxxxxx**, calle **Xxxxxx** y Avenida **Xxxxxx** en la colonia **Xxxxxx**, que sabe que es dueña de dicho bien porque la anterior dueña de nombre **Xxxxxx** se lo dio al ateste, ya que a éste le interesaba el inmueble y dicha persona le indicó que ya se lo había vendido a la hoy actora reconconvencionista, sin embargo, aduce que ignora en qué cantidad se le vendió, circunstancia ésta que lo convierte en un testigo de oídas y le resta valor total a su dicho, pues supo del supuesto trato por pláticas o comentarios que le hizo la señora Francisca.

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

"PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON. *Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales*

declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos."

Aunado a lo anterior, se considera ilógico lo narrado por el ateste, respecto a que hace nueve años él estuvo interesado en comprar el inmueble que dice es propiedad de **Xxxxxx**, si se toma en cuenta que también indicó que conoce a ésta desde hace diez años, y que durante ese tiempo ella siempre ha poseído el referido inmueble, por tanto, resulta incongruente que haya pretendido comprarle el inmueble a quien ya no era dueña del inmueble desde antes de que el ateste conociera a la actora en la reconvención, máxime que tal declaración se contradice con lo manifestado por la propia actora en la reconvención en específico en el hecho identificado como seis, en el cual narra que desde la fecha de celebración del contrato –hace más de veinte años- se dio a la tarea de buscar a los vendedores y a la fecha no le ha sido posible localizarlos, por tanto, de ser cierto lo expresado por la actora, resultaría que a al momento en que conoció al referido testigo ésta ya tenía diez años de haber adquirido el inmueble y entonces no resulta factible que el testigo haya hablado con la señora **Xxxxxx**, atendiendo a que ésta desde que se celebró el mencionado acuerdo de voluntades desapareció .

Por lo que hace a lo declarado por **Xxxxxx**, también carece de valor pues ésta indicó que desde su ventana escuchó cuando la actora en la reconvención y la señora **Xxxxxx** celebraron el contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** sin recordar el número de la colonia **Xxxxxx**, sin embargo, no señaló los términos que se pactaron en dicho contrato, pues incluso adujo que obviamente no escuchó todo, porque no puso mucha atención, tampoco señaló las circunstancias de tiempo y modo en que se celebró el mencionado acuerdo de voluntades, mencionando que no

recordaba hace cuánto tiempo sucedió ello, pero que ya hacía mucho tiempo, situaciones las cuales le restan valor a su dicho.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXXI, junio de 2010, I.8°.C.J/24, página 808, que señala:

“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.”

Inspección judicial, consistente en la que realizó el personal de este Juzgado en fecha cinco de marzo de dos mil veintiuno, en el inmueble materia del presente juicio, ubicado en **AVENIDA XXXXX, S/N DEL FRACCIONAMIENTO XXXXX DE ESTA CIUDAD,** a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que la misma se realizó sobre objetos que no requieren conocimientos técnicos especiales, siendo que esta autoridad dio fe y certificó que el inmueble objeto del presente juicio se encuentra enmallado y limpio en cuanto a maleza, y únicamente tiene grava junto al muro colindante; que se trata de un lote sin construcción y que en el mismo se encuentran plantas ornamentales sin que exista casa habitación en él.

Sin embargo, ningún beneficio le produce la presente probanza a su oferente, pues no resulta ser el medio probatorio

idóneo para acreditar la causa generadora de la posesión, ni tampoco que dicha posesión sea por concepto de dueño, pues con él no se cumple con los requisitos establecidos por el Código Civil para prescribir un bien inmueble.

Instrumental de actuaciones, consistente en todo lo actuado y lo que se siga actuando en cuanto favorezca al oferente de la misma y **Presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana en cuanto favorezca a su oferente, pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341, 343 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin embargo ningún beneficio le producen a la actora en la reconvención tal y como más adelante quedará de manifiesto.

Por su parte la demandada en la reconvención **Xxxxx**, aportó diversos medios de convicción de los cuales se desahogaron los siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxx**, desahogada en audiencia de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones que obra a foja ciento cincuenta y cinco de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que se encuentra poseyendo el bien inmueble ubicado en calle **Xxxxx** terreno número **xxxxx**, manzana **xxxxx**, de la Avenida **Xxxxx** de la Colonia **Xxxxx**, del municipio de **Xxxxx** de este mismo Estado; que carece de un título para acreditar la propiedad como es una escritura pública, aclarando que ella la compró a una señora de palabra, la señora llamada **Xxxxx** y su esposo **Xxxxx**, a los que volvió a buscarlos y nunca los encontró para liquidarles y poder escriturar, por lo que fue a vivienda y no le dieron respuesta.

Documental privada, consistente en las copias simples del contrato privado de compraventa con reserva de dominio celebrado entre el **Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad** y **Xxxxx**, visible a fojas cuarenta y siete a cincuenta y cuatro de autos, prueba a la cual se

le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien se trata de una copia fotostática simple, sin embargo, la veracidad de su contenido se robustece con la prueba documental en vía de informe, a cargo del mencionado instituto, de la cual se hará referencia en líneas posteriores; por tanto, con la prueba que se analiza se demuestra que en fecha veintitrés de septiembre de dos mil tres, se celebró un contrato privado de compraventa entre el **Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad**, en su carácter de vendedor y **Xxxxx**, en su carácter de comprador, respecto del lote con servicios número **xxxx** manzana **xxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxx**, en el municipio de **Xxxx**, con una superficie de ciento veintidós punto setenta y siete metros cuadrados, fijándose como precio del citado bien la cantidad de mil ciento ochenta y uno punto noventa y ocho veces el salario mínimo, equivalentes a dicha fecha a la cantidad de cuarenta y siete mil seiscientos treinta y tres pesos 79/100 moneda nacional.

Documental en vía de informe, consistente en el que realizó el **Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad**, visible a foja ciento cincuenta y tres del sumario, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de una dependencia pública, y con el cual se demuestra que dentro de los archivos del mencionado instituto existe un contrato de compraventa suscrito por **Xxxxx**, que dentro del referido contrato aparece el nombre de **Xxxxx**, manifestando que la misma no suscribió el referido contrato; que el referido contrato es de fecha veintitrés de septiembre de dos mil tres, siendo éste respecto del inmueble ubicado en lote **xxxxx** manzana **xxxxx**, fraccionamiento **Xxxxx**, con una superficie de ciento veintidós punto setenta y siete metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

*AL NORESTE.- En veintidós punto cincuenta metros con calle **XXXXX** AL NOROESTE.- En diecisiete punto noventa y un metros con calle **xxxxx**; y*

*AL SUROESTE.- En trece punto setenta metros con lote **xxxxx***

Que en fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, se giró el oficio número IVSOP/DG/JDOP/0378/2017, dirigido al notario público número xxxxx de los del Estado, licenciado Xxxxx, recibido por el mencionado instituto en fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, mediante el cual se envió orden de escrituración del inmueble antes descrito a favor de Xxxxx, derivado del juicio sucesorio intestamentario a bienes de Xxxxx Xxxxx tramitado ante el Juzgado Xxxxx dentro del expediente xxxxx desconociendo si fue concluido el trámite respectivo.

Que dentro de los archivos de dicho instituto no existe petición alguna o traslado de escrituración realizada por Xxxxx, respecto del inmueble en cita.

Documental pública, consistente en el instrumento notarial número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veintiuno de abril de dos mil diecisiete, tirado ante la fe del Licenciado Xxxxx, Notario Público xxxxx del Estado, visible a fojas seis a doce de autos, prueba que ya fue valorada en líneas que anteceden al haber sido ofertada también por la actora en la reconvención, por tanto dicha valoración se tiene aquí por reproducida en obvio de espacio y tiempo.

Documental Pública, consistente en dos recibos de pago del Impuesto a la Propiedad Raíz, visibles a fojas diecisiete y dieciocho de autos, a los que se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de documentos provenientes de una dependencia pública, con los que se demuestra lo siguiente:

a) Por lo que hace al recibo visible a foja diecisiete, se acredita que el inmueble ubicado en avenida Xxxxx sin número, manzana xxxxx, lote xxxxx, se encontraba inscrito a favor de Xxxxx presentando un adeudo por concepto del impuesto predial de los años dos mil cinco al dos mil quince, el cual ascendía a la cantidad de tres mil sesenta y un pesos, cantidad que fuera pagada en fecha uno de marzo de dos mil diecisiete.

b) En cuanto al documento visible a foja dieciocho, se demuestra que el inmueble ubicado en avenida Xxxxx sin número, manzana xxxxx, lote xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx, se encontraba inscrito a favor de Xxxxx, presentado un adeudo por

concepto del impuesto predial del año dos mil dieciocho, el cual ascendía a la cantidad de doscientos cuarenta y nueve pesos.

Inspección judicial con asesoramiento de peritos, consistente en la que realizó el personal de este Juzgado asistido por el perito designado por la parte actora en el principal **Xxxxxx**, en fecha cinco de marzo de dos mil veintiuno, en el inmueble materia del presente juicio, prueba a la que se le niega valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Primera mente se debe dejar en claro que la prueba de inspección judicial trata sobre el reconocimiento de hechos, lugares, circunstancias y cosas en la forma en que se encuentren al verificarse la diligencia, cuya finalidad es aclarar o fijar hechos relativos a la contienda que no requieran conocimientos técnicos especiales; es decir, su objeto atiende a lo que se puede percibir a través de los sentidos con verificación al momento.

No obstante lo anterior, no es impedimento que para el desahogo de dicha probanza se realice en compañía de un perito, puesto que ambas pruebas están reconocidas por la ley, y en consecuencia no existe impedimento para que en el desahogo de una inspección judicial el funcionario que la realice pueda estar orientado por un profesional; por ende es legal el ofrecimiento de la prueba de inspección con la asistencia de un perito como en el caso aconteció.

Además, la presente probanza carece de valor tal y como previamente se había adelantado, toda vez que esta autoridad no constató alguno de los puntos sobre los que versó dicha probanza por medio de los sentidos, además de que el profesional **xxxxx**, cuya misión era orientar al fedatario tampoco cumplió con su cometido; se afirma ello, tomando en cuenta que éste únicamente realizó manifestaciones u opiniones personales, sin dar la razón de su dicho, lo que de ninguna manera ayudó a la suscrita a cumplir con lo pretendido con dicha probanza.

Es importante resaltar, que dicha probanza tiene por objeto que el fedatario público, **por medio de sus sentidos**, pueda constatar datos objetivos para los cuales no requiera mayor pericia que su capacidad de apreciación; luego, si tomamos en cuenta que la función del perito está encaminada a orientar al fedatario para

que de una manera más fácil pueda dar fe de lo pretendido, es evidente que éste debe de explicar y sustentar su postura, logrando en el ánimo de quien inspecciona plena convicción de ello, lo cual en el caso que se analiza no sucedió, pues se reitera el profesionista únicamente realizó manifestaciones u opiniones sin sustento.

De ahí el nulo valor de la prueba que se estudia.

VI. Así pues, con las pruebas antes analizadas, la parte actora reconventionista no demostró fehacientemente la causa generadora de su posesión.

En primer término, aduce como causa generadora de la posesión un contrato verbal que celebró con los señores de nombres **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, sin embargo, la única prueba ofertada por su parte tendiente a demostrar la existencia de dicho contrato, fue la testimonial, empero, la suscrita juez no le otorgó valor a las declaraciones de los testigos de nombres **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, dado lo apuntado con antelación al momento de valorar dicho medio de convicción; por tanto, **Xxxxxx**, no aportó medio de convicción con el cual se acreditara la causa generadora de la posesión que alega.

Por ende, no se demuestra el acto jurídico que invocó la parte actora como causa de su posesión, conforme a los artículos 1673, 1674, 1675, 1684 y 2119 del Código Civil del Estado.

En consecuencia, **Xxxxxx**, con ninguna de las pruebas demostró el acto por medio del cual entró a poseer el predio que refiere en la demanda, no obstante que en ese sentido tenía la carga de la prueba de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XIV, diciembre de 2001, II.3º.C.J/2, página 1581, que señala:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que

uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "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.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México." (Lo subrayado es propio).

Lo anterior, hace innecesario el análisis de los demás elementos necesarios para prescribir, que lo son, que la posesión sea pacífica, continua pública, como lo prevé el artículo 1163 fracciones II, III y IV del Código Civil del Estado, pues si no se demostró la causa de la posesión por parte de la actora, resulta intrascendente si se demostró alguno de los otros requisitos, pues en principio, lo que se tenía que demostrar es el título o la causa por la que se entró a poseer el inmueble.

VII. Toda vez que fue declarada improcedente la acción de prescripción positiva, esta autoridad considera innecesario el estudio de las excepciones opuestas por la actora en el principal, pues a nada práctico conduciría.

Sirve de apoyo a lo anterior, la ejecutoria de amparo pronunciada por el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, correspondiente a la Octava Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación XV-II, Febrero de 1995, Tesis VI.10.86 C, Página 335, que es del tenor literal siguiente:

"EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITA LA ACCION. No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para

destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir".

Es menester señalar que la legitimación pasiva en la causa, por lo que hace al **Xxxxx** así como **Xxxxx** y/o **Xxxxx**, al ser una condición de la procedencia de la acción, es estudiada de oficio por esta juzgadora, encontrando que por lo que hace a los antes mencionados, no existe legitimación pasiva, ya que la prescripción adquisitiva solicitada no afecta sus intereses jurídicos, pues si bien, se encuentran sujetos a la respectiva orden de inscripción de la sentencia en caso de que fuere procedente la acción, y ello como mero acto administrativo no los legitima en la causa.

Sirve de apoyo a lo anterior, Jurisprudencia de la Época: Novena Época, Registro: 189294, Instancia: Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Localización: Tomo XIV, Julio de 2001, Materia(s): Civil, Común, Tesis: VI.2o.C. J/206, Pag. 1000, cuyo rubro y texto dice:

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

VIII. Consecuentemente, se declara que **Xxxx**, no probó los hechos constitutivos de su acción de prescripción positiva.

Se invoca, la jurisprudencia firme, Novena Época, Registro: 190846, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XII, Diciembre de 2000, Materia(s): Civil, I.6o.C. J/25, página 1137, que es del rubro y texto siguiente:

"ACCIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *Si bien es cierto que el estudio de los elementos de la acción debe hacerse de oficio, también lo es que ello únicamente es así, en tratándose de las sentencias de primer grado, o bien de aquellas de segunda instancia, cuando el inferior omita su estudio y la Sala responsable*

resuelva en plenitud de jurisdicción; pero si existe por parte de aquel pronunciamiento al respecto, el tribunal de alzada sólo podrá ocuparse de su análisis cuando exista agravio en ese sentido."

Por todo lo anterior, se absuelve a **Xxxxxx**, de las prestaciones que le fueron reclamadas.

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

IX. Se procede al estudio de la acción reivindicatoria promovida por **Xxxxxx**, la cual, a criterio de la suscrita juez, resulta **procedente**, por las siguientes razones.

De acuerdo al artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la reivindicación, compete al propietario de la cosa que no la tiene en su posesión, para que se declare que le corresponde el dominio de ella, y que el poseedor se la entregue con sus frutos y accesiones, en los términos prescritos por el Código Civil.

Del artículo citado se colige, que quien promueve la acción reivindicatoria debe acreditar:

- a) la propiedad de la cosa que reclama;**
- b) la posesión por el demandado de la cosa perseguida; y**
- c) la identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar, y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción.**

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia firme emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable

en el Semanario Judicial de la Federación, correspondiente a la Octava Época, 53, Mayo de 1992, VI.2.J/193, página 65, que señala:

"ACCIÓN REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS. *La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley."*

En el caso concreto **Xxxxxx**, afirma ser propietaria del inmueble ubicado en el lote número **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, avenida **Xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad, con una superficie de ciento veintidos punto setenta y siete metros cuadrados, y las medidas y colindancias describas en el basal, mismo que adquirió por una compraventa que realizó en fecha veintiuno de abril de dos mil diecisiete.

Indicando que **Xxxxxx**, en fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho, tomó posesión de dicho bien, sin ningún derecho, autorización, ni consentimiento de su parte, que a partir de dicha fecha la accionante ha dejado de tener el uso, goce y disfrute de dicho bien, pues la demandada la ha privado de dicho derecho.

Agrega que derivado de dicha desposesión, la demandada le ha ocasionado una serie de daños y perjuicios, que se traducen en la privación de una ganancia lícita correspondiente a la renta o alquiler que se ha generado desde el día en que fue desposeída, cuyo importe será determinado por peritos en la secuela procesal.

Finalmente, adujo que se presentó el día cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, en el domicilio de la ahora demandada para pedirle que retirara sus artículos de su predio, negándose ésta a hacerlo, por lo que se ve en la necesidad de promover el presente juicio.

Xxxxx, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ofreció diversas pruebas mismas que ya fueron valoradas en líneas precedentes, por lo que tal valoración se tiene aquí por reproducida en obvio de espacio y tiempo.

Con las pruebas aportadas, quedó demostrado que la parte actora es propietaria del inmueble motivo de la controversia, el cual posee la parte demandada, sin que exista duda de cuál es la cosa que se pretende reivindicar y a la que se refiere la copia certificada de la escritura que como documento fundatorio de su acción exhibió la parte actora con su demanda, quedando así acreditados todos los elementos de procedencia de la acción reivindicatoria.

En efecto, en el juicio, no sólo se demostró la propiedad del inmueble que se reclama, sino también que la demandada tiene la posesión del mismo, y que existe identidad, ya que según se vio previamente, con la prueba confesional a cargo de aquella así como la acción reconvenzional de prescripción ejercida por **Xxxxx**, se tuvo por demostrado que ésta tiene la posesión del inmueble que se le demanda, lo cual es evidente de que se prueba el elemento posesión, así como la identidad.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo legal, la tesis emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, correspondiente a la Octava Época, XI, marzo de 1993, página 196, que señala:

"ACCIÓN REIVINDICATORIA, IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE, CUANDO LA DEMANDADA CONFIESA LA POSESIÓN EN LOS TÉRMINOS PROPUESTOS POR LA ACTORA. *El inmueble objeto de la acción reivindicatoria queda plenamente identificado cuando la parte demandada confiesa que se encuentra en posesión del predio que el actor reclama en el escrito de demanda, pues esto constituye un reconocimiento expreso de identidad del bien, y por esa causa, no requiere de ningún otro medio de convicción."*

Así como la diversa Tesis Aislada (Civil), Semanario Judicial de la Federación, Sexta época, Tercera Sala, Volumen LII, Cuarta Parte, Registro: 803284, de Texto y Rubro siguiente:

"REIVINDICACION, IDENTIFICACION DEL PREDIO. PRESCRIPCION OPUESTA POR EL DEMANDADO. El

hecho de que los demandados opongan la excepción de prescripción de los derechos de propiedad que deduce el actor en el juicio reivindicatorio y de que uno de ellos contrademande esa misma prescripción, constituye el reconocimiento por ellos de que existe la identidad del bien que niegan, y que lo están poseyendo, puesto que al oponer como excepción la prescripción, y hacerla valer además como acción reconveniente, no llevaban otro propósito que lograr que el juzgador reconociera y declarar que por el tiempo que tienen de poseer el inmueble que se les reclama adquirieron su propiedad."

X. Del escrito de contestación a la demanda presentado por **Xxxxx**, se desprende que hizo valer como excepciones las siguientes:

Excepciones de falta de acción derecho en la actora para demandar las prestaciones a que se refiere en el proemio de sus demanda, pues afirma no se han reunido los extremos requeridos por el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y además su posesión es de fecha posterior a la de la actora en el principal.

Medios de oposición que resultan improcedentes, siendo que con las pruebas aportadas, la actora demostró los elementos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria que ejerce, insistiéndose que con la copia certificada de la escritura pública base de la acción demostró que es propietaria del inmueble cuya reivindicación pretende, de igual manera, no resultó ser un hecho controvertido que el mismo lo posee la demandada, ni tampoco que el predio reclamado y el que posee la demandada sea el mismo; por tanto, adversariamente a lo sostenido por la oponente sí le asiste el derecho a la actora en el principal de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para demandar como lo hace; además con ninguna de las pruebas aportadas por su parte demostró que la posesión del inmueble la tiene desde una fecha diversa a la señalada por la accionante; de ahí que resulte improcedente la excepción que se analiza.

Excepción de prescripción positiva, consistente en que a la fecha han pasado más de diecinueve años desde que comenzó a poseer el inmueble materia de este juicio.

Misma que es improcedente, dados los argumentos vertidos por la suscrita al momento de abordar lo relativo a la acción reconvencional, los cuales se dan aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Excepción de falta de legitimación de la actora para ejercer la acción reivindicatoria, dado que la escritura que la ostenta como supuesta propietaria está viciada de nulidad al haberse firmado cuando el antecedente aún no estaba debidamente inscrito, en la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Catastral, Registral del Estado y cuya escritura no se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado.

Medio de defensa que es improcedente.

Por un lado dispone el artículo 1675 del Código Civil lo siguiente:

"Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato."

Por su parte el diverso numeral 2096, del cuerpo normativo antes invocado establece:

"La ilicitud en el objeto, en la causa o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley."

Como se puede apreciar, para que un acto jurídico exista requiere dos elementos el consentimiento y el objeto, mismos que se colmaron en el contrato de compraventa que consta en el instrumento notarial fundatorio de la acción.

Por otro lado, la excepcionante argumenta como causa de nulidad de dicho acto que la escritura se haya firmado cuando aun no estaba debidamente inscrita ante la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Catastral, Registral del Estado y cuya escritura no se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, siendo que por lo que hace a la primera alegación, ésta es intrascendente, pues atendiendo a lo preceptuado por el arábigo

1677 del código sustantivo de la materia los contratos desde que se perfeccionan **obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley,** entonces, con independencia que a la fecha en que se celebró el contrato fundatorio haya estado o no inscrito el antecedente ante la referida independencia, ello no le resta de ningún valor a tal acto jurídico, atendiendo a que la inscripción en la aludida dependencia tiene efectos meramente declarativos y de ninguna manera, pueden ser constitutivos de derechos tal y como dispone el artículo 2876 del precitado cuerpo de leyes; entonces, en nada afecta la falta de inscripción del antecedente contenido en el documento fundatorio.

Por lo que hace a la segunda petición, resulta una falacia que la compraventa en que **XXXXX**, hace valer su acción tampoco se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad, pues ésta quedó registrada bajo el número **XXXXXX**, libro **XXXXXX**, de fecha veintisiete de julio de dos mil diecisiete, tal y como consta de la foja diez del sumario.

Razones por las cuales resulta improcedente la excepción que se analiza.

Excepción de litisconsorcio pasivo, consistente en que atendiendo a que el inmueble objeto del presente juicio le fue vendido por los señores **XXXXX** y **XXXXX**, les puede causar afectación a éstos.

Excepción que ya fue resuelta mediante proveído emitido en fecha diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve, declarando improcedente la misma.

De igual manera de la contestación a los hechos la demandada opuso las siguientes excepciones:

1) **Excepción que se desprende de la respuesta dada al hecho identificado como dos**, consistente en que la escritura exhibida por la accionante está viciada de nulidad dado que la supuesta vendedora de la hoy demandada adquirió supuestamente del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad, en el año dos mil diecisiete.

Punto de oposición que es improcedente; cabe hacer mención que según se demostró en autos con la prueba

documental en vía de informe a cargo del mencionado instituto, que lo evidenció que el inmueble objeto de la presente litis, fue adquirido por **Xxxxxx**, en fecha veintitrés de septiembre de dos mil tres, y si bien en el antecedente aparece que la vendedora de la accionante, es decir, la señora **Xxxxxx**, lo adquirió en fecha veinte de abril de dos mil diecisiete, ello obedece a que fue hasta el día veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, mediante el cual se envió al aludido instituto la orden de escrituración del inmueble antes descrito a favor de la antes mencionada, derivado del juicio sucesorio intestamentario a bienes de **Xxxxxx**, por tanto, no existe alguna razón para declarar la nulidad pues el inmueble se vendió desde el año dos mil tres, y el hecho de que la escritura se haya otorgado hasta el año dos mil diecisiete, no le resta ninguna validez a dicho instrumento, pues se reitera, los contratos surten sus efectos desde su celebración.

XI. En el contexto de lo aludido, se declara que **Xxxxxx**, sí probó su acción reivindicatoria y la demandada **Xxxxxx**, no acreditó la procedencia de sus excepciones.

En consecuencia, se declara que **Xxxxxx**, es propietaria del inmueble identificado como lote de terreno número **xxxxxx**, de la manzana **xxxxxx**, ubicado en avenida **Xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad con una superficie de ciento veintidós punto setenta y siete metros cuadrados y con las medidas y colindancias detalladas en el escrito inicial.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, a la desocupación y entrega real y material a la parte actora del inmueble identificado como lote de terreno número **xxxxxx**, de la manzana **xxxxxx**, ubicado en avenida **Xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad con una superficie de ciento veintidós punto setenta y siete metros cuadrados; desde luego, con todos sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil.

Se absuelve a la parte demandada **Xxxxxx**, del pago de daños y perjuicios que ha ocasionado a **Xxxxxx**, y que las hace consistir en las ganancias lícitas que ha dejado de percibir y que puedan cuantificarse en las rentas que genera el inmueble objeto del juicio, toda vez que no hubo prueba alguna que probara la cuantía o los daños y perjuicios causados a la parte actora; puesto que el artículo 1979 del Código Civil, se entiende por daño la

pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación, y toda vez que el actor omite señalar en la demanda, en qué consistió ese menoscabo, siendo que tratándose de daños y perjuicios, de **una prestación accesoria de la reclamación principal, el actor estaba obligado, a efecto de no dejar en estado de indefensión al demandado, a narrar sucintamente los hechos que los originaron y asimismo acreditar que se generaron como una consecuencia del hecho que se invoca.**

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, VII, mayo de 1991, página 179, que señala:

“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SEÑALARSE DESDE LA DEMANDA EN QUE CONSISTEN, SIENDO IMPROCEDENTE QUE SE SUBSANEN POSTERIORMENTE A TRAVÉS DE PRUEBAS EN EL JUICIO. *Tratándose en la especie los daños y perjuicios de una prestación accesoria de la reclamación principal, la sociedad actora estuvo obligada, a efecto de no dejar en estado de indefensión al demandado, a narrar sucintamente los hechos que los originaron, y asimismo acredita que se generaron como una consecuencia inmediata y directa a la falta de cumplimiento parcial de la obligación principal de formalizar la transmisión de la propiedad del inmueble en favor de la actora, convenida por los colitigantes, por vía de dación en pago, lo que no ocurrió puesto que, la empresa actora sólo se constrictó a manifestar en el escrito de demanda que se causaron dichos daños y perjuicios y que los mismos serían cuantificados en el momento procesal oportuno, lo cual es ilegal pues al omitirse la narración precisa de esos hechos faltó la materia misma de la prueba de los mismos, resultando por ello indebido que hasta el momento del ofrecimiento y de ahogo de las pruebas mencionadas, con anterioridad, se precisen los hechos omitidos, ya que en esa forma, además de variar la litis del juicio, colocó al enjuiciado en estado de indefensión al no haber tenido la oportunidad de contestar y probar sobre esos hechos que no fueron materia de debate.”*

Ahora bien, por lo que hace a que dichos daños deben ser calculados en atención a las rentas que genera el inmueble objeto del juicio, calculadas cada una de ellas a razón de mil quinientos

pesos mensuales, ello es improcedente pues con las pruebas que ofreció, en contravención a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no demostró que hubieran sido devengadas y obtenidas por el ocupante, y la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia.

Se invoca la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Novena Época, XXVIII, septiembre de 2008, I.3º.C.704 C, página 1169, que indica:

"ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS (COMPLEMENTO DE LA TESIS I.3º.C.335 C, PUBLICADA EN LA PÁGINA 1231, TOMO XVI, JULIO 2002, NOVENA ÉPOCA, DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA).

*Este tribunal complementa el criterio de la tesis citada en el rubro, en la que esencialmente se sostiene que cuando se ejercita la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados y también en vía de los perjuicios ocasionados, según su naturaleza jurídica, existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes: 1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído y debe demostrarse dentro del juicio que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia; 2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante por su culpa o negligencia; 3. Además, el pago de las rentas como fruto es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor si es que hubiese tenido la posesión del bien; 4. **El pago de rentas es una prestación accesoria a la acción***

reivindicatoria, cuando se le clasifica como una ganancia lícita que ha dejado de obtener el propietario del bien inmueble que fue desposeído por otra persona de manera ilegítima, y por ende, esta última está obligada a cubrir siempre que sean comprobadas las bases de ese perjuicio durante el juicio.” (lo subrayado es propio)

No se hace condena en costas, conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues no le es imputable a la parte actora la falta de composición voluntaria de la controversia, ya que la ley ordena que la acción reivindicatoria debe ser decidida por autoridad judicial conforme a lo señalado por el artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y, además, limitó su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia emitida por unificación de criterios emitida por el Pleno del Trigésimo Circuito, correspondiente a la Décima Época, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, P.C.XXX. J/11 C (10ª), visible en la página 1121, con rubro:

“COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. El artículo indicado establece excepciones a la regla general de condena en costas prevista en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, al señalar que para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, es necesario que: I. No le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. Haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en la primera hipótesis, a la parte no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entre otros supuestos, cuando la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial. Ahora bien, conforme al artículo 4o. de la codificación citada, la procedencia de la acción reivindicatoria tiene

como efecto jurídico declarar que corresponde al propietario de la cosa, cuya posesión no tiene, su dominio, y que el poseedor debe entregársela con sus frutos y accesiones; en consecuencia, como no existe posibilidad de que las partes obtengan dicho efecto jurídico sin ocurrir ante los tribunales, se concluye que esta norma contiene un mandato para que el particular acuda ante el órgano jurisdiccional para que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la reivindicación, y por tanto, cuando se ejerce la acción correspondiente, se actualiza un caso de excepción para condenar en costas conforme al artículo 129 referido, consistente en que al perdedor no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”

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

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

SEGUNDO. Se declara que la actora en la reconvención **Xxxxx**, carece de acción para demandar a **Xxxxx**, por la prescripción positiva del inmueble materia del presente juicio.

TERCERO. Se absuelve a **Xxxxx**, de las prestaciones reclamadas en la acción reconvencional.

CUARTO. Se estima que los demandados en la reconvención **Xxxxx**, **Xxxxx** y/o **Xxxxx**, carecen de legitimación pasiva.

QUINTO. Se declara que **Xxxxx**, es propietaria del inmueble identificado como lote de terreno número **xxxxx**, de la manzana **xxxxx**, ubicado en avenida **Xxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxx**, de esta ciudad con una superficie de ciento veintidós punto setenta y siete metros cuadrados, y con las medidas y colindancias detalladas en el escrito inicial.

SEXTO.- Se condena a la parte demandada **Xxxxx**, a la desocupación y entrega real y material a la parte actora **Xxxxx**, del inmueble identificado como lote de terreno número **xxxxx**, de la manzana **xxxxx**, ubicado en avenida **Xxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxx**, de esta ciudad con una superficie de ciento veintidós punto setenta y siete metros cuadrados y con las medidas y colindancias

detañadas en el escrito inicial, desde luego, con todos sus frutos y acciiones en los términos prescritos por el Código Civil.

SÉPTIMO. Se absuelve a la demandada de la prestación que se reclaman en el inciso c).- del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda.

OCTAVO. No se hace condena por lo que hace a gastos y costas, respecto a ambas acciones.

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

DÉCIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Primero de lo Civil del Estado**, asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**. Doy fe.

El LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **cinco de mayo de dos mil veintiuno**. Conste.

KARY*

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al  rgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (**1435/2019**) dictada en (**cuatro de mayo de dos mil veintiuno**) por el (Juez Primero Civil), constante de (**treinta y cinco**) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de

Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, datos de identificación del inmueble materia de la litis,, nombre de fedatarios públicos, nombre de testigos y datos de identificación de escrituras) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción I, 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.