

Aguascalientes, Aguascalientes, a  
veinticéis de marzo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número 0364/2020 que en la vía civil de juicio ÚNICO promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* la que se dicta bajo los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."** y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone que es Juez competente, el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará

respecto a contratos de arrendamiento sobre inmuebles, siendo que en el caso a estudio se ejercita la acción de prescripción positiva sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de esta autoridad, por lo que al ser acción real, se da el supuesto de la norma indicada; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido la acción que se ejercita es la de prescripción positiva sobre un inmueble y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

IV.- El actor \*\*\*\*\* comparece por conducto de \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona antes mencionada, carácter que acredita con la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio notarial de la escritura número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, del protocolo del Notario Público número veintidós de los del Estado, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establecen los

artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en la cual se consigna el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga el Licenciado \*\*\*\*\*, a favor de \*\*\*\*\*, consecuentemente acredita su apoderado del actor \*\*\*\*\*, lo cual lo faculta para promover a su nombre de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil en relación con el 27 y 41 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

Por lo que una vez acreditada la personalidad, el actor demanda en la vía civil de juicio único a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: " a) *La declaración de que mi representado ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** el dominio del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* #\*\*\*\*\* y #\*\*\*\*\* departamento \*\*\*\*\*, Edificio \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con una superficie de 86.60 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en tres metros noventa centímetros linda con área libre, en tres metros sesenta centímetros linda con área libre y en cuatro metros veinte centímetros linda con área libre; AL PONIENTE, en seis metros cincuenta centímetros linda con área libre, en cero metros noventa centímetros linda con área libre y en un metro con treinta y cinco centímetros linda con cubo de aire; AL SUR, en tres metros linda con cubo de escalera, en cero metros noventa centímetros linda con cubo de aire, en cinco metros con cuarenta centímetros linda con departamento ciento uno y en dos metros cincuenta centímetros linda con área libre; AL ORIENTE, en seis metros cincuenta centímetros con colindancia, en un metro treinta y cinco centímetros linda con área libre; ABAJO, en ochenta y seis metros*

*sesenta centímetros linda con estacionamiento cubierto; y ARRIBA, en ochenta y seis metros sesenta centímetros linda con departamento \*\*\*\*.*

*A tal inmueble le corresponde un indiviso del 2.88%, así como el cajón de estacionamiento \*\*\*\*, del Condominio denominado \*\*\*\* de esta Ciudad.*

*b) La inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de la sentencia que declare la prescripción.*

*C) La cancelación parcial del asiento registral \*\*\*\*, libro \*\*\*\*, sección \*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, en la parte correspondiente al inmueble cuya usucapción demando, al que le corresponde el folio real \*\*\*\*. Acción que contemplan los artículos 1147 y 1148 del Código Civil vigente del Estado, mientras que los artículos 1163, 1164 y 1168 establecen como requisitos de procedibilidad de la acción, los siguientes: 1.- Que se den cinco años de posesión continua anteriores al ejercicio de la acción cuando es de buena fe y diez años si la posesión es de mala fe. 2.- Que sea en concepto de propietario. 3.- Que esa posesión sea pacífica, es decir, que no se utilicen medios violentos para sostenerse en la misma. 4.- Que sea de manera continua, es decir, que no se haya interrumpido. 5.- Que sea pública, o sea, que la posesión se ejerza a la vista de todas las personas. y 6.- Que la acción se ejerza contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad, respecto del inmueble objeto de la acción.*

La persona moral demandada \*\*\*\*\*comparece a través de su liquidador \*\*\*\*\*, personalidad que se encuentra acreditada en autos con las DOCUMENTALES PÚBLICAS consistentes en copias certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*\*\*, del protocolo del Notario Público número uno de los del Estado, en la que se protocolizó la asamblea en la que se acordó la disolución de la sociedad y la cual se encuentra inscrita con el número \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\* del Registro de Comercio de fecha \*\*\*\*\*; en segundo, en la copia certificada de la escritura pública \*\*\*\*\*, del tomo \*\*\*\*\*, del protocolo del Notario Público número uno de los del Estado, se protocolizó los acuerdos de disolución de la citada sociedad que derivan del acta de asamblea del mes de octubre de \*\*\*\*\*, en la que se le reconoció a \*\*\*\*\*su carácter de LIQUIDADOR, que por tanto está facultado para dar contestación a la demanda de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil en relación con el 27 y 41 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

Una vez analizada la personalidad con la que comparece, **dio contestación a la demanda entablada en contra de su representada,** en la que manifiesta que la sociedad mercantil que representa ya fue disuelta y liquidada y que a razón de ello, se encuentra imposibilitado de hacer manifestaciones adicionales, puesto que han transcurrido más de diez

años de dicha disolución y que no cuenta ya con los documentos que conformaban a la empresa, sin embargo, acepta que se celebró el contrato de compraventa que aduce el actor celebró con la persona moral demandada, sin embargo, no puede pronunciarse respecto a que ya no exista adeudo alguno por parte del actor debido a que ya no se cuenta con documentación de la empresa por el motivo de la disolución de la misma, por lo que si en el dado caso quedó un adeudo pendiente, este ya prescribió.

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad establece que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; en observancia a esto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose la de la parte actora en la medida siguiente:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el certificado de libertad de gravamen expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, mismo que corre agregado de la foja dieciocho a la diecinueve de los autos, la cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita

que el bien inmueble objeto de este juicio se encuentra inscrito a nombre de \*\*\*\*\*y que se encuentra inscrito bajo el número\*\*\*\*\*libro\*\*\*\*\*Sección\*\*\*\*\*del Municipio de Aguascalientes, por un régimen de propiedad en condominio, \*\*\*\*\*de fecha\*\*\*\*\*

CONFESIONAL, a cargo de \*\*\*\*\* por conducto de su liquidador, desahogada en audiencia de fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno, por conducto de su Apoderado Legal, Licenciado \*\*\*\*\* , a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el \*\*\*\*\* , la demandada en calidad de vendedora, celebró con el actor un contrato verbal de compraventa a plazos; que el \*\*\*\*\* , la demandada le vendió al actor el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , número \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , departamento \*\*\*\*\* , Edificio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con una superficie de 86.60 metros cuadrados, sujeto a régimen de propiedad en condominio vertical con un porcentaje proindiviso correspondiente al 2.88% de los bienes del condominio, incluyendo el cajón del estacionamiento \*\*\*\*\* del Condominio denominado \*\*\*\*\* de esta Ciudad; pactándose como precio de la venta del inmueble antes descrito, la cantidad de CIENTO VEINTIDÓS MILLONES en viejos pesos, actualmente CIENTO VEINTIDÓS MIL PESOS; que la demandada celebró asamblea general extraordinaria de accionistas en

octubre de \*\*\*\*\*; que la compraventa en cuestión, es el único acto jurídico celebrado por la demandada, que le permitió ser acreedora del actor; que en el acta protocolizada de la asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada en octubre de \*\*\*\*\*, la demandada asentó que el saldo por cobrar al actor, es cero; que la demandada recibió, por conducto de su liquidador, el pago de TREINTA MIL PESOS por concepto de finiquito del precio de la compraventa en debate, por lo que ya recibió íntegramente del actor, el pago del precio de la venta del inmueble materia de este juicio, documentando entonces el pago final del precio de la compraventa en cuestión, precisamente en el acta protocolizada de la asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada en octubre de \*\*\*\*\*, que consta en la escritura pública \*\*\*\*\* del protocolo del Notario Público número uno del Estado, que desde la fecha de la compraventa, la demandada hizo entrega física al actor del inmueble materia de este juicio.

**TESTIMONIAL,** desahogada en audiencia de fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno, a cargo de \*\*\*\*\*, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al ser coincidentes entre sí, se acredita que el actor posee el bien inmueble objeto de este juicio, pues dichos departamentos los renta; que el actor \*\*\*\*\* firma los contratos de



arrendamiento como dueño del bien inmueble materia de la prescripción que nos ocupa; que los vecinos y los renteros saben que el inmueble objeto del juicio es de él; que dicho inmueble lo adquirió por una compraventa que celebró con \*\*\*\*\* que tiene la posesión desde mil novecientos noventa y dos, y además, aún cuando la segunda de los atestes haya manifestado trabajar para el actor, de su dicho no se desprende parcialidad alguna pues justificó la causa de su dicho al afirmar que conoce de lo anterior dado que su empleo consiste en rentar los departamentos que son propiedad del actor; por ende con esta prueba se acreditan las calidades de la posesión aptas para prescribir.

**Las pruebas exhibidas por la parte demandada se valoran de la siguiente forma:**

**CONFESIONAL**, a cargo de \* \*\*\*, misma que no aporta elemento de convicción alguno, puesto que no se le formularon posiciones al absolvente al no haberse calificado ninguna de legal, tal y como consta de la audiencia de fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno.-

**Las siguientes pruebas se valoran de manera conjunto al haberlas ofrecido en común ambas partes:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en copia certificada del instrumento público número \*\*\*\*\* del tomo \*\*\*\*\*, pasado ante la fe del Notario Público número uno de los del Estado, mismo que corre agregado de la foja seis a la nueve de los autos, la

la cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el día tres de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, se reunieron los miembros de la sociedad demandada, con la finalidad de informar que la sociedad había cumplido con su objetivo y se propuso la liquidación de la sociedad mercantil demandada.

**DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en copia certificada del instrumento público número \*\*\*\*\* del tomo \*\*\*\*\*, pasado ante la fe del Notario Público número uno de los del Estado, mismo que corre agregado de la foja diez a la diecisiete de los autos, la cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el día cinco de abril de mil novecientos noventa y cinco se llevó a cabo la liquidación de la empresa moral demandada, asimismo se fijó que el actor \*\*\*\*\* tenía pendiente de liquidar la cantidad de TREINTA MIL PESOS, respecto de la compraventa del inmueble materia de la prescripción, sin embargo, en la liquidación de la empresa moral demandada, el actor realizó el pago de la cantidad debida, quedando en ceros.

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,** entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable únicamente al actor, dado el alcance probatorio que

se le concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

**PRESUNCIONAL** que resulta favorable únicamente a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de los elementos de prueba antes valorados y derivar de ellos presunción grave de que en efecto la actora está poseyendo el inmueble a que se refiere este asunto desde la fecha que indica; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**VI.-** Toda vez que la parte demandada no opuso excepciones e manera expresa ni se desprenden e su escrito de contestación, procede solamente el análisis de la acción ejercitada, determinándose que con los elementos de prueba antes valorados y alcance probatorio que se les concedió, el actor \*\*\*\*\* acredita de manera fehaciente: Que en efecto, el actor posee el inmueble que se describe en el considerando cuarto de esta sentencia y que esto es desde el primero de abril de mil novecientos noventa y dos, fecha en la cual se le entregó al actor la posesión del inmueble por parte de la demandada en virtud del contrato de compraventa celebrado entre las partes, que por lo tanto lo está poseyendo en concepto de propietario, al haberse demostrado que la causa generadora de su posesión lo fue el citado

contrato de compraventa, detentando una posesión continua sobre el mismo, de manera pacífica y pública, consecuentemente se dan los elementos de procedibilidad que para la acción de prescripción señalan los artículos 1163, 1164 y 1168 del Código Civil vigente del Estado y precisados también en el considerando cuarto de esta resolución, por tanto, se acredita plenamente la acción ejercitada y en consecuencia se declara que se ha consumado la prescripción positiva a favor de \*\*\*\*\* respecto al inmueble ubicado en \*\*\*\*\* #\*\*\*\*\*y #\*\*\*\*\* departamento \*\*\*\*\*, Edificio \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con una superficie de 86.60 metros cuadrados, **con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE,** en tres metros noventa centímetros linda con área libre, en tres metros sesenta centímetros linda con área libre y en cuatro metros veinte centímetros linda con área libre; **AL PONIENTE,** en seis metros cincuenta centímetros linda con área libre, en cero metros noventa centímetros linda con área libre y en un metro con treinta y cinco centímetros linda con cubo de aire; **AL SUR,** en tres metros linda con cubo de escalera, en cero metros noventa centímetros linda con cubo de aire, en cinco metros con cuarenta centímetros linda con departamento ciento uno y en dos metros cincuenta centímetros linda con área libre; **AL ORIENTE,** en seis metros cincuenta centímetros con colindancia, en un metro treinta y cinco centímetros linda con área libre; **ABAJO,** en

ochenta y seis metros sesenta centímetros linda con estacionamiento cubierto; y **ARRIBA**, en ochenta y seis metros sesenta centímetros linda con departamento \*\*\*\*\*. A tal inmueble le corresponde un indiviso del 2.88%, así como el cajón de estacionamiento \*\*\*\*\*, del Condominio denominado \*\*\*\*\* de esta Ciudad, porque éste los ha poseído por el tiempo y las condiciones que la ley exige para ello, por ende ha adquirido la propiedad de dicho inmueble.

En vista de lo anterior y cumpliendo con lo que dispone el artículo 1169 y 2876 fracción I del Código sustantivo de la materia y 373 bis del Código de Procedimientos Civiles ambos vigente del Estado, una vez que esta sentencia cause ejecutoria, se ordena protocolizar la presente resolución ante la Notaría que señale el actor a efecto de que se le expida testimonio para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad en el Estado para que sirva de título de propiedad a la parte actora, esto desde luego previo pago de inscripción que realice dicha parte, además dese aviso al Instituto Catastral girando el oficio correspondiente. No se hace condena especial en gastos y costas por considerar que en el caso se está en el supuesto previsto por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que no será condenado en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia y lo cual se da en el caso, dado que la declaración de que se

ha consumado la prescripción positiva, únicamente corresponde hacerla al juzgador.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 813, 830, 854, 1149, 1150, 1162, 1169 y demás aplicables del Código Civil vigente; 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción IV, 123 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.-** Es procedente la vía en que accionado la parte actora, en donde ésta acreditó su acción y la demandada no opuso excepciones.

**TERCERO.-** Se declara que se ha consumado en favor de **\*\*\*\*\*** la prescripción positiva respecto del siguiente inmueble: *ubicado en \*\*\*\* #\*\*\*\* y #\*\*\*\* departamento \*\*\*\*, Edificio \*\*\*\*, \*\*\*\* de esta Ciudad, con una superficie de 86.60 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en tres metros noventa centímetros linda con área libre, en tres metros sesenta centímetros linda con área libre y en cuatro metros veinte centímetros linda con área libre; AL PONIENTE, en seis metros cincuenta centímetros linda con área libre, en cero metros noventa centímetros linda con área libre y en un metro con treinta y cinco centímetros linda con cubo de aire; AL SUR, en tres metros linda con cubo de escalera, en cero metros noventa centímetros linda con cubo de aire, en cinco metros con cuarenta centímetros linda con departamento ciento uno y en dos metros cincuenta centímetros linda*

con área libre; **AL ORIENTE**, en seis metros cincuenta centímetros con colindancia, en un metro treinta y cinco centímetros linda con área libre; **ABAJÓ**, en ochenta y seis metros sesenta centímetros linda con estacionamiento cubierto; y **ARRIBA**, en ochenta y seis metros sesenta centímetros linda con departamento \*\*\*\*\*. A tal inmueble le corresponde un indiviso del 2.88%, así como el cajón de estacionamiento \*\*\*\*\*, del Condominio denominado \*\*\*\*\* de esta Ciudad; que por tanto se ha convertido en propietario del mismo.

**CUARTO.-** Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, se ordena protocolizar la presente resolución ante la Notaría que señale el actor a efecto de que se le expida testimonio para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad en el Estado para que sirva de título de propiedad a la parte actora, esto desde luego previo pago de inscripción que realice dicha parte, además dese aviso al Instituto Catastral girando el oficio correspondiente

**QUINTO.-** No se hace especial condena por concepto de gastos y costas.

**SEXTO.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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.

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, Licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos Licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha veintinueve marzo de dos mil veintiuno. Conste.

*L'ECGH/Ilse\**

La licenciada **ERIKA CECILIA CORTIÉRREZ HERNÁNDEZ,** en su carácter de Proyectista y/o Secretaria de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **364/2020** dictada en **veintiséis de marzo de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL,** conste de siete fojas útiles utilizadas por ambos lados. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley 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 para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: el nombre de las partes, el nombre del representante legal del actor, datos del testimonio notarial en que se fija el poder con el que se le reconoce la personalidad a la persona que compareció como representante del actor, datos del inmueble materia de la prescripción correspondientes a calle, número, fraccionamiento y número de cajón, datos de la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, nombre de la persona que comparece como representante de la persona moral demandada, datos de las copias certificadas en donde se asientan los datos de la disolución de la empresa moral demandada y el acta de asamblea en la que se reconoce la personalidad de la persona que comparece como representante de la persona moral demandada, nombre del licenciado que comparece como apoderado de la persona que representa a la persona moral demandada, datos del testimonio en el que se reconoce la personalidad con la que comparece el apoderado de la persona que compareció como representante de la persona moral demandada, nombre de los testigos información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.