

Aguascalientes, Aguascalientes, a dieciocho de agosto de dos mil veinte.-

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **\*\*\*\*\*** 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 del Estado, pues señala que es juez competente, el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que se da en el caso en análisis

pues se ejercita la acción de Prescripción Positiva respecto de un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este jugador, 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 civil de juicio único elegida por la actora es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de Prescripción Positiva sobre un inmueble y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia en la Entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante, regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que la demandada, opone la excepción de **IMPROCEDENCIA DE LA VÍA ÚNICA CIVIL** que hace valer en que la actora señala en diversas ocasiones haber celebrado un trato mercantil con la parte demandada y por ello, la vía correcta lo es la mercantil y no la civil; excepción que esta autoridad declara **improcedente** pues si bien es cierto, tal como le refiere la demandada, su contraria en su demanda señala haber celebrado un acto mercantil, sin embargo, lo indicado por las partes no determina el carácter de civil o mercantil

del acto, pues lo que les da tal calidad es precisamente la naturaleza del acto celebrado, y si en el caso, la demandada es una ASOCIACIÓN CIVIL, según el acta constitutiva visible en autos de la foja veintinueve a la treinta y cinco de autos, la cual tiene como objetivo, entre otros, el de comprar terrenos con el fin de que cada asociado cuente con un lote para que puedan construir una vivienda digna y decorosa y un patrimonio familiar, para lo cual los representantes de la Asociación podrán tramitar la gestión y obtención de los recursos necesarios ante organismos federales, estatales y municipales, públicos o privados, encargados de gestionar y financiar obras sociales; además, el artículo 2543 del Código Civil vigente del Estado, dispone: "*Cuando varios individuos convinieren en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico, constituyen una asociación.*"; por lo tanto si la constitución de la Asociación demandada, según el objeto mencionado líneas anteriores, no es preponderantemente económico, que es precisamente el punto que lo distingue entre un acto civil y un acto de comercio, luego entonces no encuadra en el supuesto previsto por el artículo 75 del Código de Comercio para que la compraventa que afirma la actora sea de naturaleza mercantil, aún cuando la misma así lo refiera en su escrito de demanda, ello al haberse

realizado con una asociación civil, la cual no tiene un fin preponderantemente económico al realizar esa venta, todo lo cual hace improcedente la excepción que ahora se analiza, teniendo apoyo lo antes determinado en el siguiente criterio de jurisprudencia: **“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN**

**PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, **al ser una cuestión de orden público**, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, **sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio** salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el

legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”.- *Tesis: 1a./J. 25/2005, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 178665, Primera Sala, Tomo XXI. Abril de 2005, Pág. 576, Jurisprudencia (Común).*-

**IV.-** La actora \*\*\*\*\*, demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“Que se declare mediante sentencia firme, que la suscrita he tenido y tengo la posesión desde hace más de diez años hasta la fecha de la presente demanda, en forma **PACIFICA, CONTINUA, PUBLICA Y DE BUENA FE**, con las condiciones y requisitos necesarios para que prescriba positivamente a mi favor el inmueble que consiste en finca urbana ubicado en la **calle \*\*\*\*\* No. \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad**, y cuya superficie, medidas y colindancias se describen ampliamente en el hecho marcado con el número uno de la presente demanda; b) Que se declare mediante sentencia firme, la cancelación de la **ESCRITURA PÚBLICA CON INSCRIPCIÓN No. \*\*\*\*\*, LIBRO\*\*\*\*\*,** SECCIÓN*

\*\*\*\*\*AGUASCALIENTES, DE FECHA 1 DE AGOSTO DEL AÑO 2000 misma que obra registrada a favor del primero de los demandados, para la cual cabe hacer mención que dicha propiedad es mayor a la reclamada por el suscrito, ya que dicho registro ampara una propiedad mayor la cual fue lotificada y subdividida, y uno de dichas fracciones de tales predios es el que pertenece al que esto suscribe; c) Que se declare mediante sentencia firme que una vez que haya concluido el presente juicio mediante sentencia ejecutoriada a mi favor, esta sirva de título de propiedad y se ordene se inscriba la misma a mi nombre en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado; d) El pago de gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio.”

Da contestación a la demanda el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal de \*\*\*\*\* ASOCIACIÓN CIVIL, personalidad que acredita con la DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en copias certificadas que acompañó a su demanda y que obran de la foja treinta y seis a cuarenta y ocho de autos, las que tienen pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, pues se refieren a copia certificada de la escritura \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* de fecha veinticuatro de febrero de dos mil, y de la número \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* de fecha veinticuatro de octubre de dos mil, ambas pasadas ante la fe del Notario Público número cinco de los del Estado, las cuales consignan la constitución de la asociación mencionada y el otorgamiento del poder que a su favor hace la asociación en asamblea general extraordinaria

de asociados, respectivamente, que por tanto  
\*\*\*\*\*esta facultado para dar contestación a nombre  
de \*\*\*\*\* , ASOCIACIÓN CIVIL de acuerdo a lo que  
establece el artículo 41 del Código antes invocado.-

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\*da  
contestación a la demanda interpuesta en contra de su  
representada, oponiendo controversia total por cuanto  
a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que  
se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes:

**1.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN. 2.- FALTA DE ACCIÓN Y  
DERECHO. 3.- IMPROCEDENCIA DE LA VÍA ÚNICA CIVIL. 4.-  
FALTA DE DOCUMENTO FUNDATORIO DE LA ACCIÓN. 5.- DE  
FALSEDAD. 6.- OSCURIDAD Y DEFECTO LEGAL DE LA  
DEMANDA. 7.- PLUS PETITIO. 8.- DE FRAUDE. 9.- NON  
MUTATIS LIBELO.-**

**V.-** Toda vez que de las excepciones  
planteadas por la demandada, la de **OSCURIDAD Y  
DEFECTO LEGAL DE LA DEMANDA** resulta de previo y  
especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el  
artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles  
vigente del Estado, se procede a resolver la misma,  
lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que  
esté redactada en términos confusos, imprecisos o  
ambiguos que impiden al demandado conocer las  
pretensiones del actor o los hechos en que se fundan,  
situación que no se da en el caso a estudio dado que  
la misma se hace consistir en que los hechos que se  
narran en la demanda así como los documentos que se

exhiben, contienen diversos datos imprecisos y confusos que dificultan e impiden su contestación coherente, pues los hechos que narran la actora resultan ser imprecisos y engañosos; excepción que esta autoridad declara **improcedente** pues independientemente de la forma en cómo se encuentre redactado el escrito de demanda, al indicar la actora la forma en cómo sostiene que adquirió el inmueble que afirma haber comprado y el pago que sostiene realizó respecto del mismo, sin embargo, la forma en cómo se encuentra redactada la demanda no impidió a la demandada dar contestación a la demanda entablada en su contra refiriéndose a todos y cada uno de los puntos planteados por la actora, además oponiendo diversas excepciones tendientes a destruir la acción ejercitada, es por ello que resulta improcedente la excepción de oscuridad de la demanda que hace valer la demandada.-

**VI.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad establece: **"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 correspondientes, una serie de hechos como fundatorios de las acciones ejercitadas y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte demandada en la medida siguiente:**



**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*, a quien en audiencia de fecha cinco de junio de dos mil veinte, se le tuvo por confesa de la única posición formulada y que fue calificada de legal y con ello reconociendo que se ha abstenido de afiliarse a la Asociación Civil \*\*\*\*\* Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y por razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada de la escritura pública numero \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\* pasada ante la fe del notario público número \*\*\*\*\* de los del Estado, la cual tiene alcance probatorio pleno de conformidad con lo que establecen los artículos 291 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que la parte demandada es una asociación civil, que tiene, entre otros fines el de comprar terrenos con el fin de que cada asociado cuente con un lote para que puedan construir una vivienda digna y decorosa y un patrimonio familiar, para lo cual los representantes de la Asociación podrán tramitar la gestión y obtención de los recursos necesarios ante organismos federales, estatales y municipales, públicos o privados, encargados de gestionar y financiar obras sociales; asimismo, según el artículo 7 del Capítulo de Asociados, el cual dispone que se considerarán como asociados, además de los miembros

fundadores, a las personas físicas que necesiten un terreno para vivir y cumplan con los requisitos establecidos, soliciten su ingreso a la Asociación y sean aceptados por la asamblea general; y por su parte el artículo 8° indica que para ser asociados de requerirá: a) Solicitarlo por escrito ante el Consejo Directivo; b), ser afiliado al Partido del Trabajo; c) Obligarse a cubrir los presentes estatutos, los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Directivo; d) Cubrir su cuota de ingreso; y, e) Que sea aprobada su solicitud por la Asamblea General; en consecuencia de lo anterior, si bien la parte actora sostuvo en su demanda que se afilió a la asociación demandada y que ello le permitió poder adquirir un inmueble de su contraria, sin embargo, la declaración de confeso que se le hizo a la actora, probó que esta última no estaba afiliada a la asociación demandada para en su caso, poder adquirir un inmueble de la misma, teniendo la actora la carga de la prueba para demostrar su afirmación en tal sentido, conforme lo establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que en el caso haya aportado prueba alguna para acreditar que cumplió con los requisitos antes indicados para su afiliación.-

**Las pruebas admitidas a la parte actora se valoran de la siguiente forma:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el certificado de propiedad emitido por el Registro

Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, mismo que corre agregado a foja cinco de los autos, las cuales tienen alcance probatorio pleno de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual únicamente se acredita que el inmueble ubicado en el lote \*\*\*\*\*, Ejido \*\*\*\*\*, con ubicación en \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes y con superficie de \*\*\*\*\* hectáreas con las medida y colindancias que del mismo se desprenden, se encuentra inscrito en el Registro en comento a favor de \*\*\*\*\*, ASOCIACIÓN CIVIL, con un porcentaje de propiedad del cien por ciento, sin embargo, no se demuestra que el predio materia de este juicio y que pretende la actora se prescriba a su favor, se encuentre dentro de la superficie que ampara dicho registro a favor de la demandada.-

**DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en cinco fichas de depósito expedidas por la Institución Bancaria Banamex, mismas que corren agregadas de la foja seis a la siete de los autos, respecto de las cuales, la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofertó las pruebas de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la \*\*\*\*\* y a cargo del **representante de \*\*\*\*\* A. C.**, las cuales fueron desahogadas en audiencia de fecha cinco de junio del año en curso, siendo que el apoderado de la Institución Bancaria antes referida reconoció como propios de su representada los documentos que tuvo a

la litis; por su parte, el representante de la Asociación demandada, no reconoció el contenido de las firmas ni los sellos, refiriendo que no son sellos ni documentos expedidos por la Asociación que representa.

Consecuentemente, conforme al artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haber sido robustecidas con la ratificación que de ellas hace quien las expidió, se demuestra la originalidad de las mismas.-

Pese a lo anterior, la parte demandada **objeta** las documentales antes indicadas, argumentando que se desconocen dos fichas selladas por \*\*\*\*\* y de fechas quince de mayo de dos mil y veinticuatro de julio de dos mil, por no relacionarse ni el número de cuenta de la \*\*\*\*\*, A.C., así como tampoco con el nombre del cuentahabiente, el cual no se relaciona con las partes en la presente litis; además, al momento en que la demandada contesta la demanda entablada en su contra, sostuvo que la actora no se encuentra afiliada a la Asociación Civil que representa y en relación a los cinco depósitos que exhibe la actora, dos de ellos los desconoció por ser de una cuenta que no pertenece a la asociación que representa, los tres restantes de la cuenta \*\*\*\*\* a nombre de la \*\*\*\*\*, corresponden a cuotas que aportan los miembros de la asociación y que *de alguno de ellos obtuvo la actora las copias que exhibe*; en

razón a lo antes indicado, se concluye que la demandada reconoce los tres depósitos siguientes:

FOJA	FECHA	CANTIDAD
6	10-ene-01	\$1,000
7	08-jul-03	\$500
7	16-abr-02	\$1,000

De los tres recibos que la demandada reconoce, se advierten sellos similares a los otros dos que no reconoce de fechas quince de mayo de dos mil y veinticuatro de julio de dos mil, sin embargo, aún cuando estos dos recibos llegaran a provenir de su parte y además aquellos tres que sí reconoce sí provengan de la demandada, esta última sostuvo en su contestación que no vendió a la actora el inmueble que esta pretende prescribir a su favor y que lo es en razón de que ésta no es afiliada a la Asociación que representa, por lo tanto, si la demandada sostiene que aquellos tres recibos que reconoció son de aportaciones de socios y que la actora los obtuvo de alguno de ellos, aunado al hecho de que a la actora se le tuvo por confesa de que se ha abstenido de afiliarse a la Asociación Civil \*\*\*\*\*, es por ello, que se robustece la afirmación de la demandada en el sentido de que aún cuando esos depósitos sean por cuotas de asociados, la actora los obtuvo de otros asociados, pues ella no se afilió a la Asociación Civil demandada, aunado a que puede observarse de los citados documentos, que éstos no contienen impresos el lote al que corresponde al pago, por lo que aquello que aparece puesto en letra

manuscrita, fue puesto en un momento distinto a su impresión, correspondiéndole la carga de la prueba a la actora para demostrar que el pago que el mismo refleja corresponde al lote materia del juicio; todo lo cual **no es procedente la objeción que en tal sentido hace la demandada**, y no demuestran que la actora haya realizado los pagos que dichos documentos reflejan, además de que la parte actora no justificó haberse afiliado a la Asociación demandada teniendo la carga de la prueba para ello conforme al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**DOCUMENTAL** consistente en una constancia de propiedad expedida por el Comisario Ejidal, de fecha veintidós de julio del dos mil catorce, misma que corre agregada a foja ocho de los autos; misma que fuera **objettata** por la parte demandada, señalando que el señor \*\*\*\*\* al emitir la citada constancia, carece de facultades, pues el comisariado ejidal debió de actuar de forma conjunta y no de manera individual, por lo tanto, a la citada documental no puede otorgársele el valor de un documento público además de que se refiere a un predio distinto al que menciona la actora en su escrito inicial de demanda.-

Para determinar lo anterior, se atiende a lo establecido por los artículos de la Ley Agraria que a continuación se transcriben:

**Artículo 32:** *"El comisariado ejidal es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de*

la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa del ejido. **Estará constituido por un Presidente, un Secretario y un Tesorero**, propietarios y sus respectivos suplentes. Asimismo, contará en su caso con comisiones y los secretarios auxiliares que señale el reglamento interno. Este habrá de contener la forma y extensión de las funciones de cada miembro del comisariado; **si nada dispone, se entenderá que sus integrantes funcionarán conjuntamente.**".-

**Artículo 33:** "Son facultades y obligaciones del comisariado: I. Representar al núcleo de población ejidal y administrar los bienes comunes del ejido, en los términos que fije la asamblea, con las facultades de un apoderado general para actos de administración y pleitos y cobranzas; II. Procurar que se respeten estrictamente los derechos de los ejidatarios; III. Convocar a la asamblea en los términos de la ley, así como cumplir los acuerdos que dicten las mismas; IV. Dar cuenta a la asamblea de las labores efectuadas y del movimiento de fondos, así como informar a ésta sobre los trabajos de aprovechamiento de las tierras de uso común y el estado en que éstas se encuentren; V. Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido.".-

De los artículos antes transcritos se desprende que el comisariado ejidal no es una autoridad agraria, sino un órgano de dirección de los ejidos correspondientes, además de que si su

reglamento interno no señala la forma en que habrán de funcionar sus integrantes, se entenderá que los mismos integrantes funcionarán conjuntamente.-

Ahora bien, el documento que ahora se valora, fue expedido por \*\*\*\*\*, en su carácter de Comisario Ejidal de \*\*\*\*\*, Ejido \*\*\*\*\*, donde hace constar que la actora es propietaria del terreno ubicado en calle \*\*\*\*\* (L-13), de la Comunidad \*\*\*\*\* Ejido \*\*\*\*\*, Aguascalientes, sin embargo, tal como lo menciona la demandada, dicho documento se refiere a un lote distinto al que indica la actora en su escrito inicial de demanda, pues en este refiere como número de lote el 103 y en la mencionada constancia se hace referencia al número de lote \*\*\*\*\*; aunado a lo anterior, tal como lo refiere la demandada, el Comisario Ejidal no tiene facultades para actuar de manera individual, sino que deben de actuar de forma conjunta el presidente, secretario y tesorero, sin que en el caso se haya demostrado que su reglamento lo autorice para actuar por sí mismo, aunado a que el Comisariado no es una autoridad agraria, sino un órgano de dirección de los ejidos correspondientes, por lo tanto, no puede otorgarsele el valor de una documental pública (tal como fue ofrecido y admitido), dado que el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, le concede la naturaleza de público a aquellos documentos cuya formación esté encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un



servidor público revestido de la fe pública y los expedidos por servidores públicos en el ejercicio de sus funciones, razón por la cual, se considera un documento privado, que al provenir de un tercero, debió de ser corroborado con algún elemento de prueba que hiciera presumir la veracidad de su contenido, lo que en el caso no aconteció, razón por la cual, **resulta procedente la objeción que hace valer la demandada** y de ahí que no se le conceda valor probatorio alguno al documento que nos ocupa.-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de la **VICEFISCAL DE INVESTIGACIÓN DEL DELITO DE LA FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO**, mismo que fuera rendido y agregado de la foja ciento doce a la ciento dieciocho de autos, la que si bien tiene pleno valor conforme a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, la misma fue **objettata** por la parte actora, bajo el argumento de que el mismo no tiene relación con la litis planteada en este juicio; **objeición que resulta procedente**, pues si bien es cierto, la parte actora al ofrecer la presente prueba, señaló que la aportó a efecto de demostrar que la situación en la que se encuentra inmersa en la actualidad, nos es un hecho aislado, sino más bien un hecho notorio por el modo de operar de la parte demandada e incluso ha habido muchas personas afectadas por él y lo han denunciado ante la fiscalía; sin embargo, esta autoridad determina que si bien es cierto del citado

informe se desprende que se inició averiguación previa en contra de de \*\*\*\*\*y/o QUIEN RESULTE RESPONSABLE por la compra de lotes por parte de los ofendidos que ahí se mencionan del predio rústico denominado \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* , cuatro áreas, \*\*\*\*\* , así como la compra de los lotes marcados con los números \*\*\*\* y \*\*\*\*\* calle "\*\*\*\*\*" ubicados en el predio denominado \*\*\*\*\* , terrenos pertenecientes a la parcela \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* de la Comunidad de \*\*\*\*\* , lotes que compraron a \*\*\*\*\* representada por \*\*\*\*\* ; sin embargo, en la lista de los querellantes u ofendidos, no se encuentra el nombre de la hoy actora, aunado a que los lotes por los cuales se iniciaron esas averiguaciones, son distintos a los que ahora se trata, ya que las averiguaciones son por los lotes ya mencionados arriba y del que se trata este juicio, es el lote \*\*\*\*\* , Ejido \*\*\*\*\* , con ubicación en \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes y con una superficie de \*\*\*\*\* hectáreas, por lo cual no tiene injerencia en el presente juicio conforme lo exige el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que las pruebas aportadas por las partes, deben tener relación inmediata con los hechos controvertidos, lo que en el presente caso no ocurre, razón por la cual **la prueba que nos ocupa no beneficia en forma alguna a su oferente.-**

**TESTIMONIAL** consistente en el dicho \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha veinticuatro de julio de dos mil veinte, la cual es valorada conforme al artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, hecho lo anterior, a la misma no se le concede valor alguno en razón a que de la mencionada audiencia se desprende lo siguiente:

**"2. La TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , personas que son presentes en esta sala de audiencias y se identifican con credencial para votar con fotografía, de las cuales se deja copia de las mismas para constancia, a quienes se procede a protestar para que se conduzcan con verdad, haciéndoles saber a las penas en que incurrirán quienes declaran falsamente ante una Autoridad Judicial y habiendo protestado conducirse con verdad en todo lo que van a declarar; se procedió a separarlos, quedando en primer lugar quien por sus generales dijo llamarse \*\*\*\*\* y ser mexicano, casada, de sesenta y dos años de edad, con estudios de cuarto de primaria, dedicada a las labores del hogar, originaria y vecina de esta ciudad, con domicilio en la calle \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, quien para efecto de las tachas a que se refiere el artículo 317 del Código de Procedimientos Civiles del Estado manifestó no tener parentesco con las partes, no tener negocio, asociación ni sociedad con ninguna de las partes ni tener ninguna dependencia económica, no tiene interés en el presente asunto, manifestando que tiene amistad con la ahora, conociéndola de dieciséis a veinte años aproximadamente pero que no tiene amistad ni enemistad con la diversa parte y a preguntas que le son formuladas por la parte oferente de la prueba, dijo:

**A LA PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR \*\*\*\*\* Y PORQUE LO CONOCE.** Si, desde hace dieciséis años lo conozco porque nos daban unas juntas en una asociación no recuerdo que asociación era, total que nos daban las juntas, y conocí al señor Miguel porque mi hijo tenía una casita en las norias e íbamos a las juntas, y el señor Miguel, nos daba las juntas, las juntas eran de unos terrenos refiriéndome a que mi hijo compro un terreno ahí en la dos de octubre.

**A LA SEGUNDA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE DONDE VIVE LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y CUANTO TIEMPO TIENE DE VIVIR AHÍ.** Yo conozco a la señora hace como dieciséis o veinte años y vive en la calle cinco de mayo, ciento tres, colonia dos de octubre, viviendo hace dieciséis o veinte años en dicho domicilio y esto lo sé porque yo seguí yendo con mi hijo a visitarlo y ella ahí está en el domicilio que señalo.

**A LA TERCERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE COMO ADQUIRIÓ EL LOTE O PROPIEDAD LA SEÑORA \*\*\*\*\*.** Si, pues por medio de esa asociación de la que íbamos a las juntas, ella compró su terreno, esto lo sé porque nos mirábamos en las juntas y sé que ella compró el terreno porque éramos vecinas, vivíamos por la misma calle, digo que éramos vecinas porque en ese tiempo yo vivía con mi hijo, ahorita ya no y por eso fuimos vecinas y yo sabía que ella era la dueña de ese lote porque lo platicábamos de amigas.

**A LA CUARTA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE CUANTO LE COSTO EL TERRENO O LOTE A LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y HACE CUANTO TIEMPO LO ADQUIRIÓ.** Hace como dieciséis años, y le costó cuatro mil cien pesos, esto lo sé porque en eso daban los terrenos, y lo sé porque mi hijo también compro.

**A LA QUINTA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE CUANDO LE ENTREGARON LA POSESIÓN DEL TERRENO A LA SEÑORA \*\*\*\*\*.** Hace dieciséis años, sin recordad la fecha exacta, esto lo sé porque los entregaron en el mismo tiempo, y mi hijo compro el terreno al mismo tiempo.

Fueron todas las preguntas que se le formularon a al testigo quien previa lectura y ratificación de sus respuestas las ratifica y firma al margen para constancia legal.

Enseguida se hizo pasar a la siguiente testigo quien por sus generales dijo llamarse \*\*\*\*\*, y ser mexicana, soltera por viudez, de sesenta años de edad, con estudios de secundaria, dedicada a las labores del hogar, originaria y vecina de esta ciudad, con domicilio en la calle \*\*\*\*\*, colonia \*\*\*\*\*, quien para efecto de las tachas a que se refiere el artículo 317 del Código de Procedimientos Civiles del Estado manifestó no tener parentesco con las partes, manifestando que tiene amistad con la parte actora, conociéndola desde hace más de veinte años, porque trabajaban juntas en el Municipio, y ahí duraron muchos años ahora ya esta pensionada, no tener negocio, asociación ni sociedad con ninguna de las partes ni tener ninguna dependencia económica, no tiene interés en el presente asunto, no tiene amistad ni enemistad con ninguna de las partes y a preguntas que le son formuladas por la parte oferente de la prueba, dijo:

**A LA PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR \*\*\*\*\* Y PORQUE LO CONOCE.** Lo conozco porque acompañe muchas veces a doña Juana a las juntas que hacía \*\*\*\*\* allá en Norias, lo conocí hace como unos dieciséis o veinte años, las reuniones eran para venderles un terreno a las personas que asistían y doña Juana iba a las reuniones para ver lo del terreno que después compró.

**A LA SEGUNDA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE DONDE VIVE LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y DESDE CUANDO VIVE AHÍ.** Vive en la calle cinco de mayo, ciento tres, colonia dos de octubre, desde hace como dieciséis o veinte años más o menos, se que vive ahí porque varias veces iba ahí con ella a su casa, y como trabajábamos en municipio, andábamos en todos lados a veces íbamos a su casa a almorzar, ella vive ahí en esa casa porque ella compro esa casa.

**A LA TERCERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE EN CUANTO COMPRÓ LA PROPIEDAD Y DESDE HACE CUANTO TIEMPO.** Cuatro mil cien pesos, del dinero de antes, y lo hizo en pagos, y compró hace dieciséis a veinte años más o menos esto lo sé porque yo la acompañaba a llevar los pagos al banco y me di cuenta que dichos pagos eran para el pago del terreno porque ella me decía y yo la acompañaba, por eso sé y también sé que se la compró a \*\*\*\*\* porque esa persona fue quien le vendió y me intere de eso porque yo andaba con ella en las juntas.

**A LA CUARTA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE CUANDO LE ENTREGARON LA POSESIÓN DEL TERRENO A LA SEÑORA \*\*\*\*\*.** Como en el dos mil dos, sin recordar el día y mes, esto lo sé porque ella me invito a que la acompañara cuando le entregaran su terreno pero yo ese día no la pude acompañar.

**A LA QUINTA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE SI LA SEÑORA \*\*\*\*\* HA SIDO MOLESTADA EN SU DOMICILIO POR ALGUNA AUTORIDAD.** No, no ha sido molestada, me consta porque sigue viviendo ahí y ella me dice que nadie la ha molestado, ni persona ni autoridad la han molestado.” Lo subrayado fue puesto por esta autoridad.-

De lo antes transcrito se puede observar que si bien ambas testigos afirman que la atora adquirió el lote que ahora es materia de este juicio, es de tomarse en consideración que la testigo \*\*\*\*\*, dice que sabe tal circunstancia por el hecho de que acompañaba a la actora a las juntas que hacía el señor MIGUEL, pues su hijo compró un terreno ahí en la dos de octubre, que se miraban ahí en las juntas,

que sabía que la actora era dueña de ese lote porque platicaban de amigas; sin embargo, primeramente no señala la razón por la cual dice acompañaba a la actora a las citadas juntas, tampoco menciona la testigo, ~~no~~ sido asociada de la demandada para poder asistir a esas juntas, pues quien compró un terreno lo fue el hijo de la testigo no así esta última, y en todo caso, acreditaría que cualquier persona, sin estar asociada, puede asistir a las mencionadas citas, además de que también sostiene que sabe que la actora es la dueña del lote materia del juicio por pláticas de la actora, por lo tanto, no justifica la razón por la cual dice haya estado presente en las citadas juntas para darse cuenta de lo que narra además de que al declarar también sostiene que no tiene conocimiento directo de los hechos sino por pláticas con la actora, aunado a ello, por cuanto a las características de la posesión que se exige para la acción ejercitada, la testigo en comento únicamente hizo referencia a que es en calidad de propietario y de manera continua. al afirmar que la actora adquirió ese terreno y que tiene en ese domicilio viviendo hace dieciséis o veinte años, sin que se le formulara pregunta alguna por cuanto a las citadas características de la posesión, sin embargo, como se ha dicho anteriormente, no se le puede conceder valor a su dicho por no justificar su presencia en las juntas

que menciona ni tampoco el conocimiento directo de  
ello -

Por su parte, la \*\*\*\*\*, indica que acompañó muchas veces a la actora a las juntas que hacía \*\*\*\*\* allá en Norias, también a llevar los pagos al banco, dándose cuenta que eran para el pago del terreno, porque la actora se lo decía y que sabe que el terreno se lo compró a \*\*\*\*\* porque la testigo andaba con la actora en las juntas; sin embargo, esta autoridad observa que la testigo no dice la razón por la cual acompañaba a la actora a las juntas que refiere, además de que si bien menciona que la actora le decía que fueran a hacer los pagos y la testigo la acompañaba sin embargo, fue la actora quien le dijo a la testigo que esos pagos supuestamente eran para el pago del terreno, por lo que no tuvo conocimiento directo sobre los hechos que declaró y si bien es cierto a la citada testigo se le formularon las preguntas correspondientes para acreditar la calidad de la posesión de la actora, sin embargo, fue solo a ella a quien se le formuló preguntas al respecto, pues como se ha dicho, a la diversa testigo no se le hizo cuestionamiento alguno por cuanto a las mismas, de ahí que el dicho de las testigo no se robustece con el de la diversa testigo y como consecuencia de ello, no se demuestra lo que afirma la parte actora por cuanto al origen de su posesión y características de la misma. Tiene apoyo la valoración antes realizada

en los siguientes criterios de jurisprudencia:

**“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 hubieran 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.” *Época: Novena Época, Registro: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: 1.8o.C. J/24, Página: 808.-*

**“PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.** La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.” *Tesis: XX. J/40, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 199538, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo V, Enero de 1997, Pág. 333, Jurisprudencia (Civil).-*

**CONFESIONAL** a cargo del representante de \*\*\*\*\*., \*\*\*\*\*., desahogada en audiencia de fecha cinco de junio de dos mil veinte, la cual no aporta elemento de convicción alguno, pues de la citada

audiencia se desprende que se inició con el desahogo de la misma, pero al momento de calificar las posiciones formuladas a su parte, las mismas no se calificaron de legales por las razones que en la propia audiencia se refirieron.-

**Ambas partes ofrecieron en común:**

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,** entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son desfavorables a la actora pues no se demuestra que el predio materia del juicio, se encuentre comprendido dentro de la superficie mayor que ampara el predio a nombre de \*\*\*\*\*, A.C. que se describe en el certificado de propiedad exhibido por la actora, sin que beneficien a esta última las demás actuaciones, todo lo anterior por las razones y fundamentos que se dieron al momento de valorar las pruebas anteriores, mismos que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. Asimismo, obra copia de la credencial de elector de la actora, visible a foja cuatro de autos, la que si bien tiene valor probatorio conforme a los artículos 287 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigentes del Estado, al haber sido presentada por la actora bajo protesta de decir verdad que la misma proviene de su original, lo único que demuestra es que ante tal órgano se manifestó como domicilio de la actora el ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, de esta Ciudad y que la



misma fue expedida en el año dos mil diez, sin embargo, solo se demuestra que se hizo tal manifestación por la actor, la cual por sí misma no demuestra su domicilio, pues tal circunstancia debió ser corroborada con otros elementos de prueba para acreditar fehacientemente su domicilio, razón por la cual la mencionada documental no beneficia a la parte demandada, siendo aplicable a lo antes expuesto el siguiente criterio de jurisprudencia: **“DOMICILIO. NO PUEDE DEMOSTRARSE SÓLO MEDIANTE UNA CREDENCIAL DE ELECTOR.** Como es un hecho notorio que para efectos de obtener una credencial de elector, la entidad respectiva no exige que ante ella se acredite fehacientemente el domicilio pues basta la simple manifestación del interesado, resulta evidente que ese medio de suyo es ineficaz para comprobar esa circunstancia, toda vez que si bien es cierto que se trata de un documento público, también lo es que debe contemplarse y valorarse a la luz de lo dispuesto por el artículo 202, primer párrafo, del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria.”. *Tesis: 891, Apéndice 1917-Septiembre 2011, Novena Época, 1013490, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil Subsección 1 – Sustantivo, Páa. 984, Jurisprudencia (Civil).*-

**PRESUNCIONAL** que resulta favorable únicamente a la parte demandada, sobre todo la legal que se desprende del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al disponer que la parte actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones, por lo tanto, le correspondía a la parte

actora la carga de la prueba para demostrar la causa generadora de la posesión del predio que pretende prescribir a su favor, las características exigidas por el artículo 1163 del Código Civil del Estado aptas para prescribir, así como la plena identidad del mismo, pues la actora sostiene que dicho predio pertenece a uno de mayor superficie, por lo tanto, debía demostrar dentro del juicio que efectivamente pertenece a uno de mayor superficie y su plena identificación, además de que para su identificación en tal sentido la prueba idónea para ello es la pericial topográfica, sin que en el caso haya sido aportada a la causa.-

Cabe señalar que a la actora se le admitió la prueba DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME a cargo de la \*\*\*\*\* y a la parte demandada la TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, las cuales no fueron desahogadas en el juicio en virtud de que haber sido declaradas desiertas por causas imputables a su oferente, según se desprende de lo actuado en audiencia de fecha veinticuatro de julio de dos mil veinte.-

**VII.-** Dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a determinar que **la parte actora no acreditó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada y la demandada acreditó parcialmente sus excepciones,** atendiendo a las siguientes

consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

Las excepciones de **IMPROCEDENCIA DE LA VÍA ÚNICA CIVIL** y la de **OSCURIDAD Y DEFECTO LEGAL DE LA DEMANDA**, han sido analizadas y declaradas improcedentes en el tercer y quinto considerando de esta resolución, respectivamente.-

En cuanto a la que denomina **NON MUTATIS LIBELO**, la cual resulta irrelevante, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruir esta y la negación que en este caso vierte el demandado no tiene otra finalidad que pedir a la autoridad no se permita al accionante cambiar los términos de su demanda, por tanto no es una excepción, además de que la controversia está sustentada únicamente en lo manifestado por las partes en sus escritos de demanda y contestación.-

Por lo que ve a la excepción de **FALTA DE DOCUMENTO FUNDATORIO DE LA ACCIÓN**, que hace consistir en que la actora no acompaña documento alguno en el que funde sus pretensiones; la cual resulta **improcedente**, en razón de que si bien no exhibe documento en que se plasme el contrato de compraventa que sostiene realizaron las partes, es de hacerse mención a la que la ley también reconoce los acuerdos verbales, aunado a que acompañó diversas fichas de depósito que la parte actora sostiene son relacionadas con la citada compraventa, ello aún

cuando no le hayan sido favorables a su parte, por lo tanto sí se exhibieron por la parte actora diversos documentos en los que basa su acción independientemente de que no se les haya concedido valor alguno.

Por lo que toca a la excepción de fraude, que hace valer en que la actora pretende obtener un lucro indebido en perjuicio del patrimonio de su representada valiéndose de artimañas y maquinaciones para despojarla de su patrimonio, la misma resulta *improcedente*, pues si bien es cierto, la parte actora, tal como se verá más adelante, no acreditó la acción ejercitada, ello deriva del valor de las pruebas aportadas al juicio, sin que en el caso las mismas hayan acreditado que la conducta de la actora sea a efecto de obtener un lucro indebido en perjuicio del patrimonio de la demandada, lo que por su puesto es una materia totalmente diferente a la que corresponde a este juzgador.-

Por último, en cuanto a las excepciones de **IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO y PLUS PETITIO**, se analizan de manera conjunta al estar estrechamente vinculadas, pues las sostiene en que a la actora no le asiste acción ni derecho pues no se celebró algún trato con la actora respecto a algún bien inmueble; asimismo, la actora es omisa en la identificación precisa del predio, y la actora pretende se le reconozca un derecho que no le

corresponde; excepciones que resultan **procedentes** en razón a lo siguiente:

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

Asimismo, la acción de prescripción positiva la contemplan los artículos 1147 y 1148 del Código Civil vigente en el 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.-

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.-

A su vez, se debe tomar en consideración las disposiciones del Código Civil vigente en el Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 849:** "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."

**Artículo 1163:** "La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública."-

**Artículo 1164:** "Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; . . .".

De acuerdo a los preceptos legales transcritos, solo puede usucapir un bien el que lo posee con el carácter de propietario y por ello, quien ejercita la acción de prescripción está obligado no solo a *manifestar* la causa generadora de su posesión, sino que también está obligado a acreditar la misma con las calidades exigida por la ley, sustentado esto también en el siguiente criterio jurisprudencial: **"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." *Novena Época, No. Registro: 188142, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta IV, Diciembre de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: II.3o.C. J/2, Página: 1581*,; mismo que cobra aplicación al caso porque las normas que interpreta son similares a las transcritas en líneas anteriores del Código Civil vigente de la Entidad; atendiendo a lo anterior y a la circunstancia de que la parte accionante señaló que aproximadamente a principios del año dos mil estaba buscando una casa para poder residir y por conocidos le informaron que la demandada y por medio de cuotas de los miembros, pretendían comprar un predio, lotificarlo, fraccionarlo y venderlo a las personas que se



afiliaran a la Asociación demanda, por lo que se afilió a dicha asociación y ya afiliada, pagó la cantidad de CUATRO MIL CIEN PESOS en diversas fechas y una vez realizados dichos pagos, la citaron en el fraccionamiento \*\*\*\*\* y el día diez de agosto de dos mil dos, la demandada le entregó la posesión del inmueble materia de este juicio, agregando que dicho predio pertenece a uno de mayor superficie, señalando que el que se le vendió por la demandada, consta de doscientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, veinte metros con lote \*\*\*\*\*; AL SUR, veinte metros con lote \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, diez metros con lote \*\*\*\*\*; y, AL PONIENTE, diez metros con calle \*\*\*\*\*. Exhibiendo al efecto el certificado de propiedad, del que se desprende que ese predio de mayor superficie inscrito a nombre de la demandada es el lote \*\*\*\*, Ejido \*\*\*\*\* , con ubicación en \*\*\*\*\* del municipio de Aguascalientes y con superficie de \*\*\*\*\* hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias; AL NORESTE 211.29 metros linda en línea quebrada con arroyo; SURESTE 181.22 metros, linda con \*\*\*\*\*; 260.95 metros linda con parcela \*\*\*\*\*; SUR 157.15 metros linda con área de asentamiento humano; SUROESTE 124.91 metros linda en línea quebrada con área de asentamiento humano; 66.70 metros linda con arroyo; NOROESTE 388.31 metros linda en línea quebrada con arroyo; sin embargo, con las pruebas que fueron desahogadas en el juicio no se demostró que el

predio que la parte actora pretende se prescriba a su favor, se contemple dentro del predio de mayor superficie ya descrito y que se encuentra inscrito a nombre de la demandada en el Registro Público de la Propiedad del Estado, pues la prueba idónea para acreditarlo es la pericial topográfica la cual no fue ofrecida por la parte actora, teniendo esta última la carga de la prueba para demostrar su afirmación, según lo prevé el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por ende, no se demuestra que se este demandando a quien aparece como propietario de dicha fracción de terreno.-

Aunado a lo anterior la prueba testimonial es la idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir, sin embargo, a la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no se le otorgó valor probatorio alguno por las razones que han sido dadas al momento de valorarla, las cuales se tienen por reproducidas en el presente espacio como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, por lo que la actora con las pruebas aportadas al juicio no acreditó la adquisición de la demandada del predio que pretende se prescriba a su favor, ni que lo ha estado poseyendo con las características necesarias para prescribir, además de que no se demostraron los datos necesarios para su identificación, ni que se encuentre dentro de un predio de mayor superficie

propiedad de la demandada, lo anterior para poder identificar plenamente el inmueble, lo que es requisito indispensable para que proceda la prescripción, tampoco se acreditó que la actora lo posea de manera pública, pacífica y continua, pues ni tan siquiera se les cuestionó a ambos testigos sobre ello y por ende, no se acreditan tales características de la posesión necesarias para prescribir, siendo la prueba testimonial la idónea para demostrarlo según la jurisprudencia bajo el registro 199538 con el rubro "PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN." que ha sido transcrita en esta resolución, teniendo apoyo lo antes expuesto en la tesis de jurisprudencia: **"PRESCRIPCIÓN POSITIVA, IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE LA ACCIÓN DE.** No debe dejarse pendiente para la resolución de la sentencia definitiva dictada en un juicio sobre prescripción positiva, la identificación precisa del terreno en disputa, mediante el deslinde que se practique al ejecutarse esa sentencia; pero no puede decirse que la acción no haya quedado probada, por falta de identificación del predio, si en el juicio existen suficientes elementos para establecer esa identificación, por conocer ambas partes la porción del terreno que están discutiendo y versar la controversia únicamente sobre la clase de posesión del actor, es decir, si ha sido en concepto de propietario o de arrendatario. Por tanto, si la autoridad responsable declaró no probada la acción, por falta de identificación del predio discutido, debe concederse el amparo, para el efecto de que dicha autoridad considere y declare identificada la cosa materia de la acción, y con vista de los elementos probatorios allegados al juicio, más las

diligencias para mejor proveer que estime conveniente practicar, delimite la porción que a cada una de las partes corresponde en propiedad.”. *Tesis: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, 347196, Tercera Sala, Tomo XCI, Pág. 1517, Tesis Aislada (Civil)*, pues además de acreditarse la ubicación, medidas y colindancias, debía también acreditarse que dicha superficie se encuentra dentro del terreno de mayor superficie propiedad de la demandada, por lo que se arriba a la conclusión de que además de no haber demostrado que el predio que pretende adquirir la actora por prescripción se encuentre dentro de la mayor superficie del terreno de la demandada, tampoco se acreditó plenamente su identidad ni las calidades de la posesión necesarias para prescribir, consecuentemente, no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar la acción de prescripción positiva.-

**VIII.-** En consecuencia de lo antes expuesto y fundado, **se declara que resulta improcedente la acción de prescripción positiva ejercitada por la actora**, al no haber demostrado el origen de su posesión, como tampoco acreditó la identidad del predio ni que éste se encuentre dentro de uno de mayor superficie a nombre de la demandada, por lo que no procede declarar que ha operado la prescripción positiva a favor de \*\*\*\*\* respecto de un predio de doscientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, veinte metros con lote \*\*\*\*\*; AL SUR, veinte metros con lote \*\*\*\*\*;

AL ORIENTE, diez metros con lote \*\*\*\*\*; y, AL PONIENTE, diez metros con calle \*\*\*\*\*, por no darse los requisitos que para ello exigen los artículos 1163, 1164 y 1168 del Código Civil vigente del Estado, **conviniéndose a la demandada de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en la presente acción.-**

Con fundamento en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado **no se hace especial condena por concepto de gastos y costas,** toda vez que en la acción de prescripción positiva ejercitada en el presente juicio, no le es imputable a las partes la falta de composición voluntaria, pues la declaración correspondiente únicamente puede ser hecha por la autoridad.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 12, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 10, fracción V, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad es de resolverse y se resuelve.-

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

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la Vía Única Civil ejercitada por la parte actora en la cual esta no acreditó su acción y la demandada demostró parcialmente sus excepciones.-

**TERCERO.-** Resulta improcedente la acción de prescripción positiva ejercitada por la parte actora.-

**CUARTO -** Como consecuencia de lo anterior, no procede declarar que ha operado la prescripción positiva a favor de \*\*\*\*\* respecto de un predio de doscientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, veinte metros con lote \*\*\*\*\*; AL SUR, veinte metros con lote \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, diez metros con lote \*\*\*\*\*; y, AL PONIENTE, diez metros con calle \*\*\*\*\*\*\*, por no darse los requisitos que para ello exigen los artículos 1163, 1164 y 1168 del Código Civil vigente del Estado.-

**QUINTO.-** Se absuelve a la demanda de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en la presente acción.-

**SEXTO.-** No se hace especial condena por concepto de gastos y costas, por las razones expresadas en el último considerando de esta resolución.-

**SÉPTIMO.-** Con fundamento en lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la

obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

**OCTAVO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-**

A S Í lo sentenció y firman el C. Juez Segundo 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

Se publicó en listas de acuerdo con fecha diecinueve de agosto de dos mil veinte. Doy fe.-

L'ECGH/Ilse\*

SH  
L  
V  
A  
H  
H  
D  
E  
N  
O  
F  
I  
C  
H  
E