

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de agosto de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2017 que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ***** en contra de ***** **representada legalmente por sus padres ***** y *******, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal 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 en el Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis

normativa que se da en el caso a estudio al ejercitarse la acción de Prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este juzgado y la cual corresponde a una acción real. 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 parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de Prescripción adquisitiva sobre un inmueble y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- El actor ***** demanda por su propio derecho a ***** representada legalmente por sus padres ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***A) Para que por Sentencia firme se declare que soy legítimo propietario del inmueble que se detalla y describe en los puntos números 1, 2 y 3 de hechos de esta demanda, por haberse operado en mi favor la prescripción positiva adquisitiva, de acuerdo a los hechos que se exponen en el capítulo correspondiente de esta demanda; B) Para que como consecuencia de lo anterior, la sentencia que se dicte en este juicio y una vez que haya causado ejecutoria se inscriba en el Registro Público de la Propiedad en el***

Estado, y me sirva de título de propiedad, una vez que se haya hecho el traslado correspondiente en el Instituto Catastral del Estado y se hayan pagado los impuestos y derechos respectivos; **C)** Para que por Sentencia firme se ordene la cancelación de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, de la escritura pública número *****, tomo *****, de fecha 8 de Diciembre del año 2009, inscripción que aparece bajo el número *****, del libro *****, de la sección primera del Municipio de Aguascalientes, Ags; folio real número *****, misma inscripción que aparece a nombre de la menor *****; **D)** Para que por sentencia firme se ordene la cancelación de la cuenta catastral número *****, que aparece en el padrón del Instituto Catastral del Estado a nombre de la menor *****; **E)** Para que por Sentencia firme se condene a la demandada, al pago de los gastos y costas de este juicio que por su culpa me veo precisado a promover, .". Acción que 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 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.

Dan contestación a la demanda instaurada en contra de *****, los CC. ***** y *****, manifestando que lo hacen en su carácter de padres de aquella y por ende sus legítimos representantes por razón de que ***** es menor de edad, y para acreditar esto en términos de los artículos 40, 41 y 90 numeral dos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acompañaron a su contestación de demanda el atestado del Registro Civil que corre agregado a fojas trescientos cuarenta y siete de esta causa, que por encuadrar dentro de los documentos a que se refiere el artículo 21 del Ordenamiento legal antes invocado, tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que dispone el artículo 341 del multicitado Ordenamiento legal, documental de la cual se desprende que ***** nació el veintinueve de abril de dos mil dos, siendo sus padres ***** y *****, por tanto, ***** es menor de edad y ante esto debe ser representada en juicio por sus padres, según se desprende de lo que establecen los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

"Artículo 435.- *Los hijos menores de edad están bajo la patria potestad mientras exista alguno de los ascendientes que deban ejercerla conforme a la ley."*

"Artículo 437.- *La patria potestad sobre los hijos se ejerce por los padres. Cuando por cualquier circunstancia deje de ejercerla alguno de ellos, corresponderá su ejercicio al otro. A falta de ambos padres o por cualquier otra circunstancia prevista en este ordenamiento, ejercerán la patria potestad sobre los menores, los ascendientes en ***** grado en el orden que determine el Juez de lo Familiar, tomando en cuenta las*

circunstancias del caso. La custodia es un derecho y obligación que corresponde a quienes ejercen la patria potestad, ella implica la obligación de cohabitar con el menor, guardar y cuidar su persona, su educación, su formación y sus bienes.”.

Artículo 448.- Los que ejercen la patria potestad son legítimos representantes de los que están bajo ella y tienen la administración legal de los bienes que les pertenecen conforme a las prescripciones de este Código. Cuando la patria potestad se ejerza a la vez por el padre y por la madre, por el abuelo, y la abuela o por los esposos adoptantes, el administrador de los bienes y representante podrá ser cualquiera de ellos.”.

Artículo 472.- Tienen incapacidad natural y legal: I.- Los menores de edad; II.- Las personas mayores de edad con discapacidad intelectual, aún cuando tengan intervalos lúcidos. Por discapacidad intelectual se entenderá privación o disminución de la razón que provoque inseguridad propia o ajena, o impida expresar clara e inequívocamente la voluntad. III.- Los sordo-mudos que no saben leer ni escribir; IV.- Los ebrios consuetudinarios, drogadictos o toxicómanos.”

Artículo 670.- La mayor edad comienza a los dieciocho años cumplidos.”.

Preceptos de los cuales se desprende, que la mayoría edad comienza a los dieciocho años cumplidos y que los menores de edad tienen incapacidad natural y legal, estando bajo la patria potestad de los ascendientes y estableciendo en primer término a sus padres, además de que quienes ejercen la patria potestad son los legítimos representantes de dichos menores, de donde se concluye que

***** y ***** están legitimados procesalmente para representar en esta causa a su menor hija *****.

Con el carácter que se ha indicado ***** y ***** dan contestación a la demanda y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman a su menor hija y parcialmente por cuanto a los hechos en que se sustenta, invocando como excepciones de su parte los siguientes: **1.-** La Sine Actione Legis y Sine Actione Agis; **2.-** La de Status Libelum; **3.-** La de Plus Petitio; **4.-** La de Oscuridad de la demanda; y **5.-** Las que deriven de su escrito de contestación de demanda.

Toda vez que de las excepciones planteadas por la demandada, la de oscuridad en 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. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden a la parte demandada conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, al sustentarlo únicamente en lo siguiente: *"Ya que no indica, ni comprueba el supuesto incumplimiento de la suscrita respecto del contrato que pretende atribuir a mi personal."*, lo que corresponde a un argumento genérico y confuso, pues no indica que parte de la demanda es oscura y es inexplicable a que personal se refiere, aunado a que en su primera parte se advierte que va en causado hacia el fondo del asunto, por lo que en observancia a esto y

considerando que en la demanda se cumple con lo que exige el artículo 223 fracciones IV y V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalarse con toda claridad la acción que se ejercita, el derecho reclamado y las anexidades, exponiendo los hechos que a juicio del accionante dan sustento a sus pretensiones, luego entonces no se da el concepto de oscuridad de demanda a que se refiere el artículo 225 del Código antes invocado, declarando improcedente la misma.

Con el mismo carácter que se ha indicado ***** y ***** reconvienen a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **a) La declaración de que nuestra menor hija ***** es la legítima propietaria del bien inmueble ubicado en el lote número ***** manzana ***** de la Segunda Sección del Fraccionamiento ***** de esta ciudad capital, con una superficie de trescientos treinta metros cuadrados, tal y como se acredita con el original de la escritura pública número ***** de fecha dieciocho de diciembre del año dos mil nueve, pasada ante la fe del Notario Público número treinta de los del Estado, Licenciada ***** que se acompaña al presente escrito; b) La desocupación y entrega a los suscritos del bien inmueble descrito en el punto anterior con sus frutos, accesiones y frutos de los frutos; c) El pago de los gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio.** Acción reivindicatoria que contemplan los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que sea necesario transcribir en esta resolución los hechos en que funda sus prestaciones, por no exigirlo el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

El actor en el principal *****, da contestación a la demanda reconvencional y opone controversia total por cuanto a las prestaciones reclamadas y hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción; y **2.-** todas aquellas que se desprendan de su contestación de demanda.

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: ***“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”***, en observancia a esto las partes exponen en sus escritos de demandas y contestaciones una serie de hechos como fundatorios de las acciones y excepciones que hicieron valer y para acreditarlo como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las del actor y demandado en la reconvención, en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa al atestado del Registro Civil que se acompañó a la demanda y visto a fojas once de esta causa, la cual ya fue analizada y valorada en el considerando IV de esta sentencia, para establecer que la demandada *****es menor de edad y que en razón de esto debe ser representada en la causa por sus padres ***** y *****.

Las **CONFESIONALES DE POSICIONES** a cargo de ***** y *****, quienes al desahogar aquellas posiciones que por escrito se les formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptaron como cierto que su

representada conoce el inmueble ubicado en Calle *****, identificado como lote *****, manzana *****, del Fraccionamiento ***** segunda sección de esta Ciudad de Aguascalientes, la cual se ostenta como propietaria del mismo, inmueble que tiene una superficie de ***** metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en diez metros con la Calle *****; AL SUR, también en diez metros con el Fraccionamiento *****; AL ESTE, en treinta y tres metros con lote dieciséis; y AL OESTE, en treinta y tres metros con lote catorce; confiesan también como cierto que su Representada fue parte dentro del expediente *****/2014 del Juzgado ***** de lo Civil de esta Ciudad Capital y de que este Juzgado puso en posesión del articulante ***** del inmueble antes descrito. Además el primero de los absolventes confiesa que en la causa civil antes invocada se condena a su representada mediante sentencia definitiva, a restituir a ***** el inmueble antes mencionado. Confesionales a las cuales se les concede pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL PUBLICA**, que se hizo consistir en la copia certificada que se acompañó a la demanda y vista de la foja veinte a la doscientos treinta y ocho de esta causa, que por referirse a actuaciones del expediente ***** del Juzgado ***** Civil hoy ***** de lo Mercantil de esta Ciudad Capital y vista, tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del

Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita, que la mencionada causa corresponde a un juicio tramitado en la vía Civil de Juicio Único por ***** en contra de las empresas ***** y *****, SEGUNDA ETAPA, en la cual el actor ejercita la acción proforma prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado, respecto de un Contrato de Compraventa cuyo objeto es el lote de terreno número ***** de la manzana número ***** ubicado en la Calle ***** del Fraccionamiento ***** Segunda etapa de esta Ciudad, con superficie de trescientos treinta metros cuadrados; además que la parte demandada al dar contestación a la demanda, reconviene por la acción de Rescisión del Contrato de Compraventa sobre el inmueble objeto de la acción proforma; causa que concluyo con sentencia definitiva dictada el treinta de enero de mil novecientos noventa y siete y en la que se determino substancialmente lo siguiente:

El haberse acreditado la existencia del Contrato de Compraventa que en fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve celebraron ***** con el carácter de vendedor y de la otra parte ***** en calidad de comprador, respecto del lote de terreno número quince de la manzana veintitrés, que se ubica en la Calle ***** del Fraccionamiento ***** Segunda etapa de esta Ciudad, con superficie de trescientos treinta metros cuadrados, más no así que el comprador cubriera la totalidad del precio, por lo que se determino improcedente la acción Proforma que se hizo valer, al haberse estipulado en el Contrato que este

se otorgaría en escritura pública una vez que se cubriera íntegramente el precio; y además improcedente la acción de rescisión del Contrato señalado aun y cuando no se demostró el haberse cubierto la totalidad del precio, al haberse demostrado que los pagos estipulados deberían efectuarse por el comprador en las oficinas de ***** y para tal efecto el haber señalado como domicilio de esta el ubicado en Avenida **** de esta ciudad, siendo que la persona moral señalada cambio su domicilio pues en él ya indicado se encontraban ubicadas las oficinas de ***** desde mil novecientos noventa y dos y que por ende el comprador no incurrió en mora.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el contrato de compraventa que se acompaño a la demanda y obra a fojas doce y trece de esta causa, **el cual no fue objetado por la parte demandada y actora en la reconvención** y si aunado a esto se considera que dicho Contrato es el fundatorio de la acción ejercitada en el juicio tramitado bajo el expediente ***** del Juzgado ***** Civil hoy ***** de lo Mercantil del Estado y del cual se exhibió la Copia Certificada a que se refiere la prueba antes valorada, **luego entonces la documental en análisis es de fecha cierta y corresponde al quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve, que es la fecha en que se celebros el acto jurídico consignado en la misma, como así se determino en la sentencia por la que se resuelve la causa Civil señalada,** en observancia a lo que establece el artículo 1905 fracción III del Código Civil vigente del Estado y de aplicación al

caso atendiendo al Principio General de Derecho de que en donde hay la misma razón debe haber la misma disposición, precepto el cual establece que la cesión de créditos no produce efectos contra terceros sino desde que su fecha deba tenerse por cierta conforme a las reglas que la misma norma establece y entre ellas, si se trata de un documento privado, desde el día en que se incorpore o inscriba en el Registro Público; desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaren, o **desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio**, y también en apego a los criterios jurisprudenciales que se transcriben en este apartado y tiene alcance probatorio pleno en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve el actor y demandado en la reconvención ***** adquirió mediante Contrato de Compra venta celebrado con ***** el inmueble identificado como lote quince, manzana veintitrés, ubicado en la Calle ***** del Fraccionamiento Jardines La Concepción Segunda etapa de esta Ciudad, con superficie de trescientos treinta metros cuadrados. A continuación se transcriben los criterios jurisprudenciales anunciados en líneas que anteceden:

DOCUMENTOS PRIVADOS DE FECHA CIERTA. Es verdad que conforme a lo dispuesto por el artículo 2034, fracción III del Código Civil, y las tesis de jurisprudencia emitidas, respectivamente, por la otrora Tercera Sala y la actual Primera Sala, ambas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos rubros son: "DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS." e "INTERÉS JURÍDICO

EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA INCIERTA, PARA ACREDITARLO.", los hechos que hacen cierta la fecha en un documento privado, son: la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; la entrega del documento a un funcionario público en razón de su oficio, y la muerte de cualquiera de los que lo firmen. Sin embargo, la circunstancia de que el documento privado en sí no tenga alguna de esas características, no veda a quien lo exhibe de su derecho para acreditar, por cualquier otro medio, su certeza; pero esos hechos que se invoquen y demuestren deben ser tales, que de ello surja como consecuencia necesaria la existencia del documento al tiempo en que se verificaron, es decir, deben ser capaces de eliminar la posibilidad de que sea de una fecha diversa. *Época: Novena Época. Registro: 178462. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Mayo de 2005. Materia(s): Civil. Tesis: I.4o.C. J/20. Página: 1279.*

DOCUMENTO PRIVADO QUE CONTIENE UN ACTO JURÍDICO TRASLATIVO DE DOMINIO. SU COPIA CERTIFICADA POR UN FEDATARIO PÚBLICO DEBE CONSIDERARSE DE FECHA CIERTA Y, POR ENDE, SUFICIENTE PARA ACREDITAR EL INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. Si bien es cierto que conforme al artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, los documentos privados hacen prueba plena de los hechos mencionados en ellos, que pueden consistir, por ejemplo, en la celebración de un acto jurídico válido de traslación de dominio, también lo es que ello no es suficiente para tener por acreditado el interés jurídico en el juicio de amparo, acorde con los criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pues aquéllos además deben ser de fecha cierta, lo cual acontece desde el día en que se incorporan o inscriben en un Registro Público, desde la muerte de cualquiera de sus firmantes o desde la fecha en que son presentados ante algún funcionario público, por razón de su oficio. Por tanto, si el documento privado que contiene un acto jurídico traslativo de dominio es presentado

ante un notario público, y en uso de sus funciones emite copia certificada de éste, constatando que en cierta fecha tuvo a la vista el documento para su compulsación, dicha copia certificada es un documento de fecha cierta, pues no deja duda de que el documento existía al momento en que el notario lo tuvo a la vista, de manera que si dicha fecha es anterior al acto reclamado, la copia certificada puede demostrar el interés jurídico de quien la presenta, siempre y cuando se acredite la afectación al derecho real de propiedad hecho válido y sin perjuicio de que el tribunal de amparo, valorando el documento con las reglas de las documentales privadas, pueda determinar si en éste se contiene o no un acto jurídico válido y eficaz que produzca como consecuencia la creación o traslación del derecho subjetivo que el quejoso señala como transgredido por el acto reclamado a la autoridad responsable. *Época: Novena Época. Registro: 164792. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Abril de 2010. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 21/2010. Página: 259.*

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** relativas al recibo oficial y constancia de no adeudo del impuesto predial que obran a fojas catorce y quince de esta causa, que por haberlos expedido la Secretaría de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes del Estado del mismo nombre, obrar en papelería oficial del mencionado Municipio y contar con el sello del Ayuntamiento correspondiente, tienen alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; más con los mismos únicamente se acredita que se realizó el pago del predial correspondiente al inmueble objeto de esta causa de que dicho inmueble no reporta ningún adeudo sobre el mencionado impuesto, más de ninguna manera prueba quien

realizo el pago del impuesto predial, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **“POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.** Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvenzional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir. *Época: Octava Época. Registro: 215161. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 68, Agosto de 1993. Materia(s): Civil. Tesis: I.5o.C. J/33. Página: 43”.*

La **DOCUMENTAL PUBLICA**, relativa a la copia certificada de actuaciones judiciales que obra a fojas doscientos treinta y nueve a trescientos ocho y de la cuatrocientos quince a ochocientos setenta y cuatro de esta causa, que por referirse al expediente *****/2014 de este propio Juzgado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, documental con la cual se acredita lo siguiente:

Que la causa civil mencionada corresponde a un asunto tramitado en la Vía Civil de Juicio Único, en el que tiene el carácter de actor ***** y como demandados *****, *****, y la menor ***** representada por los dos primeros en calidad de padres de esta, en la que **se ejercito la acción interdictal de recuperar la posesión** del inmueble identificado como lote de terreno numero quince, manzana veintitrés, del Fraccionamiento ***** segunda etapa de esta Ciudad, con superficie de trescientos treinta metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en diez metros con la Calle *****; AL SUR, en diez metros con Fraccionamiento *****; AL OESTE, en treinta y tres metros con lote número catorce; y AL ESTE, también en treinta y tres metros con lote numero dieciséis; que los demandados dieron contestación a la demanda, se ofrecieron y admitieron pruebas de ambas partes y desahogadas las mismas se dicto sentencia definitiva el once de agosto de dos mil catorce, en la cual se determino procedente la acción interdictal ejercitada por ***** y se condeno a los demandados a restituir a este la posesión del inmueble objeto de su acción, la cual causo ejecutoria al haber sido recurrida y en razón de esto confirmada por la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, mediante ejecutoria de fecha primero de abril de dos mil quince, en observancia a lo que establece el artículo 375 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Es de señalar que la sentencia definitiva dictada en la causa civil mencionada, constituye la verdad

legal de acuerdo a lo que disponen los artículos 373, 374 y 375 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, lo que se considera en razón de que **la Sala Civil al analizar y resolver los agravios expresados por los demandados, determino la existencia de reconocimiento expreso por parte de ellos, de que el inmueble señalado por el actor como objeto de su acción y el inmueble reclamado a los demandados es el mismo, además el haberse establecido que con los elementos de prueba aportados en el expediente ***** del Juzgado ***** Civil hoy ***** de lo Mercantil de esta Ciudad Capital, se acredita que el actor y demandado en la reconvención ***** , tiene la posesión del inmueble objeto de esta causa, al menos desde el quince de agosto de mil novecientos noventa, esto al analizar en dicha ejecutoria los agravios analizados en los considerandos VI y IX y XII de la ejecutoria de referencia.**

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** , ***** y ***** , que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, los cuales son susceptibles de ser conocidos por los sentidos y los testigos los conocen por si mismos, razón por la cual a la prueba que nos ocupa se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; medio de convicción con el cual se acredita que los testigos conocen el terreno que se ubica en la Calle

***** número ciento veintinueve, del Fraccionamiento *****
Segunda etapa, desde el dos mil, dos mil tres y dos mil seis respectivamente, señalando la superficie del mismo, medidas y colindancias y dando como razón de ello, que han estado en dicho inmueble en varias ocasiones en razón de que siendo el oferente su maestro los llevo a invitar cuando se festejaba por su cumpleaños y el convivio lo hacía en dicho terreno, saber y constarles que desde que los testigos conocen el inmueble mencionado, lo ha poseído en concepto de propietario porque les manifestó que lo había adquirido de una inmobiliaria y además porque les mostro el Contrato por el cual lo adquirió, saber que su posesión ha sido continua porque desde que conocen el terreno han visto al oferente en repetidas ocasiones en dicho terreno y varias veces lo han acompañado cuando se festeja y hace convivio en dicho inmueble; saber y constarles además que su posesión ha sido en forma pública, porque a la vista de todo mundo entra y sale del inmueble y se le ve a diferentes horas del día en el terreno, en ocasiones en la mañana y en otras por la tarde; constarles igualmente que su posesión ha sido pacífica, porque no tiene ningún problema sobre ello con nadie, como tampoco se le ha impedido entrar o salir del mismo, salvo un lapso de tiempo que tuvo un problema legal pero que se resolvió en su favor; coincidiendo los testigos en señalar que es él quien se encarga de limpiar el terreno, llevando a personas para que lo hagan.

Ciertamente, se observa que los testigos ***** y ***** manifiestan tener relación de amistad con el oferente, más de acuerdo con lo que dispone el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, esto no los inhabilita como testigos en razón de que no se advierte que tal amistad sea íntima y que pudiera generar parcialidad en sus declaraciones y por el contrario, el hecho de que bajo protesta de decir verdad expresa que tienen dicha amistad conlleva a robustecer que se han conducido con toda honestidad y son dignos de probidad; se advierte también que los testigos ***** y ***** manifestaron que el oferente los platicó y ha dicho que lo compró a una inmobiliaria y es su terreno, más esto es exclusivamente por lo que se refiere a la propiedad del mismo y han agregado en sus respuestas que también vieron el Contrato por el cual lo adquirió.

Aunado a lo anterior, se considera que el dicho de los testigos se encuentra robustecido con la documental pública relativa a las actuaciones del expediente *****/2014 de este propio Juzgado y esencialmente con la Ejecutoria emitida por la Sala Civil del H. supremo Tribunal de Justicia del Estado, al resolver el Recurso de Apelación interpuesto por ***** en contra de la sentencia definitiva de fecha once de agosto de dos mil catorce, dictada en primera instancia y que constituye la verdad legal de acuerdo a lo que establecen los artículos 373, 374 y 375 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, Órgano Colegiado que al abordar los

conceptos de violación que hizo valer el recurrente, concluyo que el inmueble objeto de la acción interdictal que se hizo valer en dicha causa, es el mismo que se identifica como lote quince, manzana veintitrés y que se ubica en la Calle *****, al que le corresponde el numero ciento veintinueve del Fraccionamiento ***** Segunda Sección de Aguas calientes (considerandos VI y IX inciso b), además que hay pruebas suficientes para establecer que ***** entro a poseer el inmueble objeto de su acción, desde el quince de agosto de mil novecientos noventa (considerando IX inciso a).

No pasa desapercibido que la parte contraria les formulo a los testigos la pregunta, de que si en el terreno a que aluden existe algún tipo de infraestructura desde que lo conocen, coincidiendo en manifestar los testigos, que no han visto nada aun y cuando recientemente han pasado. Para comprender el sentido de la pregunta, debe atenderse a lo que se entiende por infraestructura, término que de acuerdo al diccionario de la Real Academia Española, el mismo deriva de las raíces latinas "infra" que significa "debajo", luego entonces la pregunta se refiere a que si existen construcciones que se encuentra bajo el nivel del suelo, por ende la respuesta es acorde a lo que actualmente presenta el inmueble objeto de la acción, dado que corresponde a un lote baldío. Cobran aplicación al caso los siguientes criterios jurisprudenciales:

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. *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: I.8o.C. J/24. Página: 808*

POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA. La testimonial administrada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble. *Época: Octava Época. Registro: 209856. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 83, Noviembre de 1994. Materia(s): Civil. Tesis: I.6o.C. J/18. Página: 43.*

Las pruebas de los demandados se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES**, a cargo de ***** , quien al desahogar aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, acepto como cierto que en la causa civil numero ***** del

Juzgado ***** de lo Civil y de Hacienda, actualmente ***** de lo Mercantil de esta Ciudad Capital, se le absolvió del pago de una cantidad por ocupación del inmueble, ya que en el mismo la parte que se la reclamaba admitió que nunca le había entregado el inmueble en posesión, más esto se desestima en observancia a lo que establecen los artículos 234, 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de los cuales se desprende que las posiciones deben referirse a hechos propios del absolvente, condición que no se da por cuanto a lo anterior, en razón de que de su texto se desprende que hace una reminiscencia a lo resuelto en la causa a que alude, luego entonces no corresponde a un hecho propio del absolvente y por ende infringe lo previsto por las dos normas adjetivas indicadas en primer orden, lo que justifica para desestimar lo señalado al inicio de este apartado en observancia a la norma adjetiva que se indica en ultimo orden, de que no tendrá ningún valor las pruebas rendidas con infracción de las normas que las regulan; además aplica lo previsto por el artículo 373 del señalado ordenamiento legal, al establecer que la cosa juzgada es la verdad legal y contra ella no se admite recurso ni prueba de ninguna clase. hipótesis que aplica al caso, dado que en la causa Civil numero ***/2014 de este propio juzgado, en ejecutoria que emana del toca civil número ***, formado con motivo del Recurso de Apelación interpuesto por ***** en contra de la sentencia definitiva de fecha once de agosto de dos mil catorce, por la que se resuelve en primera instancia la

causa arriba indicada, se determino que la parte demandada y actora en la reconvención en dicho juicio, reconoció que desde el quince de agosto de mil novecientos noventa ***** detenta la posesión del inmueble objeto de su acción; argumentos anteriores que justifican la desestimación de la confesional señalada.

las **DOCUMENTALES PUBLICAS**, relativas a las copias certificadas que los oferentes acompañaron a su contestación y demanda reconvencional y vistas de la foja trescientos cincuenta nueve a trescientos noventa y cinco de esta causa, que por haberlas expedido el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado en papel oficial y con sellos que utiliza la dependencia indicada, tienen alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con las cuales se acredita:

a).- Con la Documental vista a fojas trescientos noventa a trescientos noventa y cinco, relativa al testimonio de la escritura pública número ****, del volumen DCCXLIII, de fecha veintiuno de junio de dos mil cinco de la Notaria pública número doce de las del Estado, queda plenamente acreditado que en la fecha indicada el ***** adquirió mediante Contrato de Compraventa, el lote de terreno identificado con el numero quince, de la manzana veintitrés del Fraccionamiento ***** , Segunda Sección, de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie trescientos treinta metros cuadrados, de las siguientes medidas y

colindancias: AL NORTE, en diez metros con la Calle *****; AL SUR, en diez metros con *****; AL ESTE, en treinta y tres metros con lote numero dieciséis; AL OESTE, en treinta y tres metros con lote número catorce, además que en la clausula cuarta se establece textualmente lo siguiente: "CUARTA.- La parte vendedora hace entrega de las propiedades que enajenan y el comprador se da por recibido de las mismas, entregándole los títulos primordiales que las amparan.", **de donde se infiere que no se hizo entrega material a la parte compradora del inmueble objeto de la operación.**

b).- Se ha probado con la copia certificada que corre agregada a los autos de la foja trescientos setenta a trescientos ochenta y nueve, que se refiere al testimonio de la escritura pública número **** del volumen ***** de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, de la Notaria Pública número veinte de las del Estado, que el inmueble descrito en el inciso anterior fue adquirido mediante Contrato de Compraventa por ***** **con la salvedad de que se asienta que por el lado norte mide veintidós metros y linda con la Calle *****.** Observándose que en la clausula sexta de dicho Contrato se estipulo textualmente lo siguiente: "SEXTA.- La parte vendedora hace entrega de la propiedad que enajena y la parte compradora se da por recibida de la misma.", **de donde se advierte que no se hizo entrega material a la parte compradora del inmueble objeto de la operación.**

c).- Queda plenamente probado con la Copia agregada a los autos de la foja trescientos sesenta y cuatro a la trescientos sesenta y nueve y relativa al testimonio de la escritura número *****, del volumen ***** de fecha quince de diciembre de dos mil nueve, de la Notaria Pública número Veinte de las del Estado, que en la fecha indicada se otorga escritura aclaratoria de la medida de la colindancia norte del inmueble identificado como lote ***** de la manzana *****, de la sección Segunda del Fraccionamiento *****, del municipio de Aguascalientes de este Estado, estableciéndose como medida correcta de dicha colindancia el de diez metros.

d).- Con la copia relativa al testimonio notarial de la escritura número *****, del tomo *****, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil nueve, de la Notaria Pública número ***** de las del Estado y vista de la foja trescientos cincuenta y nueve a trescientos sesenta y nueve de esta causa, que en la fecha indicada la señora ***** adquirió mediante Contrato de Compraventa para su menor hija *****, el lote de terreno número quince, de la manzana veintitrés, de la Segunda Sección del Fraccionamiento *****, del Municipio de Aguascalientes. Contrato en cuya clausula quinta se establece lo siguiente:
"QUINTA.- La parte vendedora hace entrega de la propiedad que enajena y la parte compradora se da por recibida de la misma, manifestando su conformidad con el estado que guarda dicho inmueble en virtud de conocerlo físicamente, haciéndose responsable la parte vendedora del saneamiento

en caso de evicción." **Clausula de donde se desprende, que no se hizo entrega material del inmueble objeto del Contrato a la parte compradora.**

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de *****, *****, *****, que después de analizar sus declaraciones, a la misma no se le otorga valor alguno, en observancia a las siguientes consideraciones:

La testigo ***** al dar respuesta a la pregunta decima primera, refiere que le entrego la posesión del inmueble a los papas de la niña, en la Notaria de la Licenciada *****, de donde se infiere que se refiere a una entrega jurídica, más no a una entrega material de acuerdo a lo que establece el artículo 2155 del Código Civil vigente del Estado; además resulta contrario a toda lógica jurídica que si la testigo para el dos mil nueve tenía una edad aproximada de cuarenta y siete años, que ella deshiera y limpiara el terreno como así lo señala al dar respuesta a las preguntas octava y novena que le formulo la parte oferente.

En cuanto a la testigo *****, no manifiesta desde cuando conoce a los oferentes, refiere que por platicas de un muchacho que cortaba el pasto y que tenia con el hijo de la testigo, sabe que el inmueble a que se refiere el asunto es de *****y también por comentarios de los vecinos, quienes actualmente controlan el acceso a dicho inmueble, según se desprende de las respuestas que da a las preguntas primera, tercera y cuarta, luego entonces lo antes señalado lo conoce por referencias de otras

personas; por otra parte, de lo que contesta al responder a las preguntas sexta que le formula la parte oferente, primera, segunda y quinta que le hace la parte actora y demandada en la reconvención, se observa que son vagas e imprecisas, cuando afirma que la malla instalada en el inmueble objeto de este asunto, piensa la testigo que está ahí desde el dos mil diez, no pudo precisar cuál es el lote y manzana en donde se ubica el inmueble, resulta imprecisa al referirse a la colindancia poniente y no está muy segura de cuándo fue la última vez que vio cortando el pasto al muchacho amigo de su hijo al manifestar que: *"hará un año, no sé, creo tres años que no lo veo cortando el pasto, de este dato no estoy muy segura porque he salido mucho yo por mi enfermedad"*.

Y por cuanto al testigo *****, refiere que en el mes de enero de dos mil diez realizó un trabajo en el inmueble a que se refiere el presente asunto, que consistió en colocar una malla y que posterior a esto se limpiaba el terreno en ocasiones y que la última vez que dio el servicio de limpieza fue como en el dos mil quince; de lo anterior se obtiene que, este testigo no declara sobre los hechos a que se refiere la primera de la testigo y difiere de lo manifestado por la segunda de ellos, pues mientras que ***** afirma que quien hacía la limpieza en el inmueble era un muchacho de nombre *****, el último testigo manifiesta que él era el que limpiaba el terreno, aunado a que la segunda testigo en ningún momento menciona al último

de los testigos como persona que realizaba limpieza en dicho inmueble.

Todo lo anterior da sustento para no concederle valor alguno a la prueba testimonial admitida a la parte demandada y actores en la reconvención, pues difieren en sus declaraciones, se observa vaguedad e imprecisión en sus respuestas y no hay por lo menos dos testigos que declaren sobre un mismo hecho, con fundamento en lo que disponen los artículos 349 y 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** relativas a los recibos oficiales de pago números *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, los cuales obran en el folder visto a fojas trescientos cincuenta y ocho y el agregado de fojas novecientos seis de ese asunto, que por haberlos expedido por la Secretaría de Finanzas Publicas del Municipio de Aguascalientes del Estado del mismo nombre, obrar en papelería oficial del mencionado Municipio y contar con el sello del Ayuntamiento correspondiente, tienen alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; más con los mismos únicamente se acredita que se realizó el pago del predial correspondiente al inmueble objeto de esta causa, más de ninguna manera prueba quien realizó dichos pagos, lo que se sustenta en el criterio jurisprudencial consultable bajo el rubro: **"POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO**

CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.”, el cual se ha vertido al analizar documentos que de igual naturaleza ofreció el actor y demandado en la reconvención.

La **CONFESIONAL EXPRESA** a que alude la parte oferente, quien manifiesta que en los puntos primero, quinto, sexto y decimo ***** de hechos de la demanda, su contraria confiesa que celebro un contrato de Compraventa el quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve y que desde entonces ha estado poseyendo el terreno objeto del mismo, lo que se desvirtúa con la sentencia recaída en el expediente ***** del Juzgado ***** de lo Civil y de Hacienda, actualmente ***** de lo Mercantil, de donde se desprende que nunca se le otorgo la propiedad ni la posesión del inmueble, por no haber cubierto íntegramente el precio y además que así lo manifiesta su contraria en el último de los puntos señalados, de que no pago la totalidad del precio a la persona moral *****; lo anterior de ninguna manera refleja confesión expresa por parte del actor y demandado en la reconvención, de que no celebro dicho Contrato, pues de acuerdo a lo que establecen los artículos 2119 y 2120 del Código Civil vigente del Estado, habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, siendo perfecta y obligatoria para las partes, cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, **ni el ***** satisfecho**, luego entonces

la circunstancia de que en la causa mencionada no se acreditara que el comprador cubrió la totalidad del precio, no basta para sostener que no existió Contrato de Compraventa.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, el cual se integro con el rendido por Secretaria de Desarrollo Urbano, coordinación jurídica y visto a fojas novecientos sesenta y cuatro y novecientos sesenta y cinco de este asunto, la cual fue objetada por la parte actora y demandada en la reconvención, por lo que es menester analizar y resolver tal objeción previo a su valoración. La objeción mencionada se sustenta en la circunstancia de que se trata de un informe tendencioso y parcial, en donde únicamente se pretende hacer ver cuestiones que tan solo favorecen a la oferente, además de que solamente prueba que se hizo una declaración o manifestación más no prueba la verdad de lo declarado lo manifestado; la que se estima infundada, pues en efecto, del informe a que se refiere la prueba, se desprende que quien emite el informe, cuenta con un expediente relativo al Desarrollo del Fraccionamiento ***** Segunda Sección del Municipio de Aguascalientes y no obstante esto, se concreta en señalar que en su expediente no obra ningún documento que acredite que la empresa ***** desarrollara el Fraccionamiento mencionado, más lo único que prueba esto, es de que se trata de un informe incompleto por razón de que se ajusto a lo solicitado por la parte oferente, lo que no basta para establecer que sea tendencioso y parcial, de donde deriva lo improcedente de

la objeción planteada. Dado lo anterior, a la documental en comento se le otorga pleno valor en observancia a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue expedido por Servidor Público en ejercicio de sus funciones, en papel oficial membretado propio de la Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, más en nada favorece a la parte oferente, dado que no se menciona quien desarrollo el Fraccionamiento ***** segunda sección de esta Ciudad Capital, aun cuando la mencionada Secretaria cuenta con el expediente en relación a ello y además porque la sola circunstancia de que la persona moral denominada ***** no contara con la autorización para lotificar y fraccionar los lotes del Fraccionamiento mencionado, en nada incide sobre el Contrato de Compraventa que dicha persona moral celebro con ***** el quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1674, 2119 y 2120 del Código Civil vigente de Estado, de donde se desprende como elementos para su existencia, el consentimiento para su celebración de quienes lo concertaron y por el cual la Inmobiliaria se obligo a transferir la propiedad del inmueble objeto del Contrato y el comprador a pagar por ello un precio cierto y en dinero, por lo que al cumplirse con esto desde que llevaron a cabo dicho acto jurídico, tal contrato se perfecciono entre las partes y quedaran obligadas a su cumplimiento, sin que para ello se requiera cumplir con la autorización para lotificar

y fraccionar los lotes que integraban el fraccionamiento referido. Cobran aplicación los siguientes criterios jurisprudenciales:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS. La legislación civil establece que para adquirir por prescripción un bien inmueble es necesario que la posesión sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo establecido legalmente. Por otra parte, las normas sobre fraccionamientos tienen por objeto que el desarrollo urbano sea conforme a planes en los que se tomen en cuenta cuestiones como la densidad de la población o el impacto ecológico, y están dirigidas a los propietarios de los terrenos que pretenden dividirlos, no a quienes los adquieren o poseen, lo cual se corrobora con el hecho de que las sanciones por el incumplimiento de tal normativa (como las multas administrativas o las penas establecidas para el delito de fraude) son aplicables a quienes transmiten la propiedad sin la autorización correspondiente y no a los que adquieren los terrenos; de manera que la falta de observancia de esas disposiciones no tiene como consecuencia la imposibilidad de adquirir los terrenos correspondientes pues, en todo caso, los límites para adquirir cosas están establecidos en la legislación civil, la cual dispone que todo lo que no esté fuera del comercio será apropiable y que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, o por disposición de la ley, cuando ésta las considera irreductibles a propiedad particular. En ese tenor, si un terreno dividido sin previa autorización es un bien que por su naturaleza puede pertenecer a una sola persona y la imposibilidad de adquirir los lotes o su salida del comercio no están previstas como consecuencias de la desobediencia a las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, resulta inconcuso que cuando un lote que forma parte de aquél

se posee por el tiempo y en las condiciones establecidas en la legislación civil sí opera el derecho de adquirirlo a través de la prescripción positiva, sin que sea necesario acreditar la satisfacción de los requisitos previstos en las mencionadas normas, y sin que ello implique que una vez adquirido el bien no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo. *Época: Novena Época. Registro: 171671. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Agosto de 2007. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 60/2007. Página: 285.*

DOCUMENTOS. SU OBJECCIÓN NO BASTA PARA RESTARLES EFICACIA PROBATORIA PORQUE CORRESPONDE AL JUZGADOR DETERMINAR SU IDONEIDAD. Es al órgano jurisdiccional al que corresponde determinar en última instancia la eficacia probatoria de una prueba documental objetada, atendiendo a su contenido o a los requisitos que la ley prevenga para su configuración; por lo que no son las partes las que a través de la objeción, puedan fijar el valor probatorio, por ende, basta que se haya objetado la prueba correspondiente para que el juzgador deba realizar un cuidadoso examen, a fin de establecer si es idónea o no para demostrar un determinado hecho o la finalidad que con ella se persigue, o si reúne o no los requisitos legales para su eficacia, lo cual debe hacer en uso de su arbitrio judicial, pero expresando la razón que justifique la conclusión que adopte. *Novena Época. Registro: 184145. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XVII, Junio de 2003. Materia(s): Común. Tesis: I.3o.C. J/30. Página: 802.*

De ambas partes las siguientes pruebas:

En este apartado se analizan las pruebas **PERICIALES** que les fueron admitidas a ambas partes, pues del análisis de sus escritos de ofrecimiento de pruebas se

desprende que las mismas tuvieron por objeto el establecer si el inmueble a que se refiere el Contrato de Compraventa de fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve y visto a fojas doce y trece de esta causa, como el inmueble a que se refiere la documental publica que corre agregada a los autos de la foja trescientos cincuenta y nueve a trescientos sesenta y tres, se trata del mismo inmueble o se refiere a diferente propiedad, pruebas que se integraron y se valoran a continuación.

Las **PERICIALES** admitidas a ambas partes que se analizan y valoran conjuntamente, pues como ya se ha establecido, ambas tienen por objeto el acreditar si el inmueble objeto de la acción de prescripción y el inmueble a que se refiere la acción reivindicatoria son diferentes o se trata del mismo bien, prueba que se integraron con los dictámenes rendidos por el Ingeniero ***** en calidad de perito designado por la parte actora y demandado en la reconvención, **cuyo dictamen obra de la foja novecientos treinta y nueve a la novecientos cincuenta y tres**, el emitido por el Arquitecto ***** como perito designado por la parte demandada y actora en la reconvención, **el cual corre agregado a fojas novecientos cincuenta y cinco a novecientos sesenta y dos**, así como el rendido por el Ingeniero ***** en calidad de perito tercero en discordia designado por esta Autoridad, **cuyo dictamen obra de la foja mil ciento once a la mil ciento cuarenta y uno**, todos de esta causa, dictámenes que se valoran de acuerdo con las siguientes consideraciones jurídicas y fundamentos legales:

Es necesario señalar que conforme a lo que establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la valoración de la prueba pericial queda a prudente apreciación del juzgador, mas esto no debe de ser de manera arbitraria, pues ha de sujetarse a las reglas de la sana crítica, consistente en una operación lógica sustentada en la correcta apreciación de las cosas y en la experiencia del juzgador, así como en la información que al juzgador proporcionan los peritos sobre el caso concreto, con relación a aquellos aspectos que escapan al común de la gente y requieren de conocimientos especiales en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate y que con base en esto pueda el juzgador desestimar los peritajes de encontrar que las conclusiones a que llegan contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios, como así lo ha sostenido la Suprema Corte de la Justicia de la Nación en el siguiente criterio jurisprudencial: **PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA. SISTEMAS.** En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del

correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tal como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que

escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; la firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane

de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen. *TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Novena Época No. Registro: 181056 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XX, Julio de 2004 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C. J/33 Página: 1490.* En observancia a lo anterior y analizados los dictámenes que emiten los peritos de las partes y el tercero en discordia, ha lugar a establecer:

A los dictámenes emitidos por los peritos INGENIEROS ***** y ***** se les otorga pleno valor en observancia a lo que establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues esta Autoridad encuentra que sus dictámenes tienen sustento en una lógica jurídica, dado que para emitir su juicio no consideraron únicamente los contratos exhibidos por las partes, sino que además atendieron a la numeración de la lotificación y que corre en forma ascendente de oeste a este, además a una imagen catastral de la zona donde se ubica el inmueble, para establecer que le corresponde como numero oficial el ciento veintinueve, tomando en cuenta

además la superficie, medidas y colindancias, de lo que arriban a la conclusión de que el inmueble objeto del Contrato de Compraventa que celebraron el quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve, la empresa ***** como vendedora y ***** en calidad de comprador, y el inmueble a que se refiere el Contrato de Compraventa que se consigna en la escritura pública número *****, tomo *****, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil nueve, de la Notaria Pública número Treinta de las del Estado y celebrado por ***** como vendedora y de la otra parte ***** en calidad de compradora para su hija ***** es el mismo inmueble, el cual se identifica como lote quince de la manzana veintitrés de la segunda sección del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad Capital, con una superficie de trescientos metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en veintidós metros con la Calle *****; AL SUR, en diez metros con *****; AL ESTE, en treinta y tres metros con el lote dieciséis; y AL OESTE, también en treinta y tres metros con el lote catorce. Dictámenes que se sustentan además en lo acreditado esencialmente con la Documental Pública a que se refieren las actuaciones del expediente *****/2014 y sustancialmente con la ejecutoria de fecha primero de abril de dos mil quince, emitida por la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, al resolver el Recurso de Apelación interpuesto por ***** en contra de la sentencia de primera instancia por la que se resuelve la causa indicada, ejecutoria que constituye la verdad legal y en la cual se ha establecido que el inmueble

objeto de los Contratos mencionados en líneas que anteceden es el mismo en razón del Reconocimiento expreso que vierten los demandados en dicha causa (considerando VI párrafo cuarto).

A los dictámenes emitidos por el Arquitecto ***** no se les otorga ningún valor, con sustento en lo que establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, *pues dicho perito concluye que el inmueble identificado como lote de terreno numero quince de la manzana veintitris del Fraccionamiento ***** , Segunda Sección, del Municipio de Aguascalientes de este Estado y que es objeto de la acción de prescripción adquisitiva ejercitada por ***** y que describe en los hechos del uno al cuatro de su demanda, es diferente* de aquel a que se refiere el Contrato de Compraventa consignado en la escritura pública número ***** , del tomo mil doscientos setenta y tres, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil nueve, de la Notaria Pública número Treinta de las del Estado, *relativo al lote de terreno número quince, de la manzana veintitris, de la segunda sección del Fraccionamiento ***** del Municipio de Aguascalientes de este Estado, sustentando su juicio únicamente,* en la circunstancia de que en el Contrato indicado en primer término, se señalan como colindancias del inmueble objeto del mismo, por el lado NORTE ***** , por el lado SUR, Fraccionamiento ***** , **por el OESTE lote ***** y por el ESTE el lote *******, siendo que el inmueble objeto del ***** Contrato tiene como colindancias por el lado NORTE, la

Calle *****, por el lado SUR, Fraccionamiento *****, **por el OESTE lote ***** y por el ESTE el lote *******, es decir, se sustenta en el hecho de que las colindancias por el lado oeste y este se encuentran invertidas, sin que dicho perito atienda a los demás elementos que identifican un inmueble, como lo es el número de lote, la manzana en que se ubica, la superficie del mismo, las medidas y demás colindancias coincidentes, así como fraccionamiento a que pertenece, como tampoco establecen en sus dictámenes donde se podría ubicar el inmueble a que se refiere el Contrato señalado en primer término, por lo que esta Autoridad considera que la diferencia en cuanto a las colindancias OESTE y ESTE en si corresponde a un error, al haber establecido en el primer Contrato como colindancia por el lado oeste el lote dieciséis, siendo lo correcto el lote catorce y haber indicado también erróneamente como colindancia por el lado este el lote catorce siendo el correcto el lote dieciséis; además su juicio es contrario a lo que se ha establecido en la ejecutoria señalada en el apartado anterior, lo que da sustento para no otorgarles valor alguno a los dictámenes que emite el Arquitecto *****.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual resulta favorable a la parte actora y demandada en la reconvención, dado el alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo

que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que le es favorable a la parte actora y demandada en la reconvención, esencialmente la legal que deriva de lo que establecen los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

Artículo 823.- *La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.*

Artículo 824.- *El poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.*

Artículo 830.- *La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.*

Artículo 850.- *Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.*

Preceptos legales que aplican al caso, al haberse acreditado que el actor ***** entro a poseer el inmueble objeto de esta causa en virtud de un Contrato de Compraventa que celebros el quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve con ***** , por lo que se presumen que la posesión que actualmente detenta se sigue disfrutando bajo el mismo concepto, acorde a lo que señalan la última de las normas transcritas; por otra parte, aplica

también lo previsto por el artículo transcrito en primer orden, al haberse acreditado que ***** sigue detentando la posesión sobre el inmueble objeto de la causa y esto arroja presunción en su favor de que la tiene en calidad de propietario acorde a lo previsto por la norma legal señalada; y por último, acorde a lo previsto por los artículos 824 y 130 del Código invocado, arrojan presunción a favor de ***** de que su posesión es de buena fe y ha sido continua, al señalar que la buena fe se presume siempre y establecer que el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene en su haber la presunción de haber poseído en el lapso intermedio; presunciones a las cuales se les otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 52 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- En mérito del alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a determinar que el actor y demandado en la reconvención acredita su acción, así como excepciones planteadas, y que la parte demandada y actora en la reconvención no justifico sus excepciones y resulta improcedente la acción que ejercito, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

A).- En cuanto a la acción de prescripción Adquisitiva ejercitada por ***** y prevista por los artículos 1147 y 1148 del Código Civil vigente del Estado, por cuestión de método se analizan primeramente las

excepciones que por cuanto a la misma hace valer la menor *****por conducto de sus representantes legítimos ***** y ***** , pues corresponden a los medios de defensa que la ley le concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de Oscuridad en la demanda que ya fue analizada y resuelta en el considerando IV de esta Sentencia.

La de Status Libelum, que no constituye una excepción, pues como ya se ha establecido en apartado anterior, la excepción es el medio de defensa que se opone frente a las pretensiones de la contraria, en afán de diferir, destruir o anular la acción, luego entonces si lo expresado por la parte demandada tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita al actor cambiar los términos de su demanda y no admitir otros documentos como fundatorios de su acción, por tanto, el medio de defensa aludido no constituye una excepción y por tanto resulta inatendible, además de que no se dio tal supuesto.

En cuanto a la excepción de Plus Petitio, la sustenta en los siguientes argumentos: **a).**- Que la parte actora hace un reclamo que va mas allá de lo que le corresponde, por razón de que no cumplió con el Contrato de Compraventa celebrado con la persona moral ***** , al no haber efectuado el pago total del precio fijado para la compraventa del inmueble; y **b).**- Que dentro de la sentencia de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y

siete, emitida en la causa número ***** del Juzgado ***** Civil ahora ***** de lo Mercantil, se determino en su considerando V, que no se acredito que a ***** le hubieran entregado la posesión del bien inmueble motivo de dicho asunto, ni mucho menos que se le hubiera otorgado el dominio del inmueble, por lo que resulta falso que tenga la posesión del bien desde la fecha de celebración del Contrato señalado; argumentos que resultan infundados e improcedentes, en atención a lo siguiente:

De un análisis integral, de los argumentos jurídicos vertidos en el considerando V de la Sentencia de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y siete, por la que se resuelve la causa civil a que hace referencia la excepcionante, se obtiene que la acción principal ejercitada por la demandada y actora en la reconvención, *****, fue la de Rescisión del Contrato de Compraventa que la misma había celebrado con ***** el quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve, sobre el lote de terreno numero quince de la manzana veintitrés ubicado en ***** del Fraccionamiento ***** Segunda etapa de esta Ciudad y como anexidades, entre otras, el pago de rentas sobre dicho inmueble, habiéndose declarado improcedente dicha acción y como consecuencia de esto improcedente el pago de las rentas; ciertamente, se indica, que resulta incomprensible exigir el pago de rentas o alquiler si la parte vendedora no señala la razón de ello y además el haber negado que le haya otorgado al comprador la posesión del inmueble, más no

pasa de ser un señalamiento y no un pronunciamiento en tal sentido por la Autoridad que emite dicho fallo.

Por otra parte, para que en un Contrato de Compraventa pueda considerarse con Reserva de Dominio, debe pactarse así de acuerdo a lo que establecen los artículos 1718 y 2183 del Código Civil vigente del Estado, lo que no se estipuló así en el Contrato de Compraventa que en fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve celebraron ***** como vendedora Y ***** como comprador, pues en ninguna de sus cláusulas se estableció que el comprador se reservaba el dominio sobre el inmueble objeto del Contrato; aunado a lo anterior, se considera que la circunstancia de celebrar un Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, no le quita al Comprador la calidad de propietario y que sea apta para prescribir, como así lo ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el siguiente criterio jurisprudencial: **COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. EL CONTRATO RELATIVO CONSTITUYE JUSTO TÍTULO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON CARÁCTER DE PROPIETARIO PARA EJERCER LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.** El contrato de compraventa con reserva de dominio previsto en el artículo 2,312 del Código Civil para el Distrito Federal, constituye justo título para ejercer la acción de prescripción adquisitiva, toda vez que el comprador posee en concepto de dueño o propietario, y su posesión es originaria y no derivada. El hecho de que el vendedor se reserve el dominio del inmueble, en el contrato no desvirtúa su naturaleza, es por esto que se considera suficiente para que el comprador ejerza su posesión con carácter de propietario, ya que claramente tiene la intención de poseer la cosa a título de dueño. No obsta a lo anterior que el artículo 2,315 del mismo

ordenamiento establezca que mientras no se transmita la propiedad de la cosa vendida al comprador, éste será considerado arrendatario, para el efecto de que pague las rentas correspondientes, ya que esto únicamente opera para proteger al vendedor en caso de que se rescinda el contrato. *Época: Novena Época. Registro: 162630. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Marzo de 2011. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 58/2010. Página: 185.*

En cuanto al incumplimiento por parte del comprador, con relación al pago total del precio estipulado, no es un requisito de procedibilidad de la acción de prescripción adquisitiva según se observa de los artículos 1147, 1148, 1163 y 1164 del Código Civil vigente del Estado, por lo que es irrelevante que en la sentencia definitiva dictada el treinta de enero de mil novecientos noventa y siete y por la que se resuelve el expediente *****, se determinara improcedente la acción proforma por razón de que no se cubrió el precio de la compraventa, cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES UN MEDIO APTO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO, AUN CUANDO SE ENCUENTRE PENDIENTE DE SATISFACER EL PAGO RESPECTIVO.** Para demostrar la posesión en concepto de dueño es necesario acreditar la existencia de un título del que se derive la posesión originaria, es decir, de un título cuya naturaleza sea traslativa de dominio; por consiguiente, si el contrato de compraventa, cuando es de fecha cierta y tratándose de un bien cierto y determinado, tiene tal carácter, es inconcuso que es apto para acreditar que el comprador posee a título de dueño, resultando irrelevante la falta de pago del precio, pues ese incumplimiento no afecta el carácter de la posesión originaria del comprador, la cual se

detenta en virtud de un título cuya finalidad es la transmisión permanente de la propiedad, misma que no se altera por la omisión en el pago, toda vez que ello es materia del cumplimiento del contrato, que no modifica su naturaleza y, por ende, la de la posesión originaria. *Época: Novena Época. Registro: 189280. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Julio de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 40/2001. Página: 320.*

Y por cuanto a la excepción de Sine Actione Legis y Sine Actione Artis, también resultan improcedentes, pues se sustentan en los siguientes argumentos: 1).- Que no se reúnen los requisitos de procedencia; 2).- Que la parte demandada tiene mejor derecho, de acuerdo al original de la escritura numero *****, tomo *****, de fecha dieciocho de diciembre del año dos mil nueve, de la Notaria Pública número Treinta de las del Estado y que consigna el Contrato de Compraventa celebrado entre ***** como vendedora y ***** quien adquiere para su menor hija *****, sobre el inmueble identificado como lote quince de la manzana veintitrés, de la segunda sección del Fraccionamiento ***** y al que le corresponde el numero ciento veintinueve de la Calle ***** de dicho Fraccionamiento, de acuerdo al contenido del artículo 853 del Código Civil vigente del Estado; y 3).- Que la acción de su contraria la sustenta en la sentencia por la que se resuelve el expediente *****/2014 del Juzgado ***** Familiar, por la que se le concedió la posesión provisional interina, más nunca se le otorgo la posesión originaria o con el carácter de propietario. Argumentos que resultan improcedentes, en observancia a lo establecen los

artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

Artículo 829.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

Artículo 846.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

Artículo 847.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII de este Libro.

Artículo 848.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

Artículo 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; II.- En cinco años, cuando los

inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rural no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

De los preceptos legales transcritos, se desprenden los requisitos que se exigen para que proceda la acción de prescripción adquisitiva que ha ejercitado la parte actora, siendo la temporalidad de la posesión, calidad de la misma y que se detente en concepto de propietario, además explican lo que debe entenderse por posesión pacífica, continua y pública.

Sobre la acción señalada, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido jurisprudencia firme, de la cual se desprenden los requisitos que deben reunirse para que proceda la misma, la cual se transcribe a continuación: **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS**

SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el ***** de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de

la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aun sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de

los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal. *Época: Octava Época. Registro: 224820. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VI, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1990. Materia(s): Civil. Tesis: I.4o.C. J/30. Página: 385,* criterio que aplica al caso, pues el texto de las normas sustantivas a que se refiere es similar a lo que contemplan los artículos 829, 830, 849, 1163 y 1164 del Código Civil vigente del Estado.

Pues bien, en cuanto a la temporalidad de la posesión se considera que la parte actora en los hechos de su demanda sostiene que ha poseído el inmueble objeto de su acción desde que lo compró y que fue el quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve, de donde se infiere el sostener que su posesión es de buena fe y que de acuerdo a lo que establecen los artículos 829, 1163 y 1164 fracción I del Código Civil vigente del Estado para ello se requiere el haber poseído por un lapso de cinco años; en el caso que nos ocupa, el actor ***** ha probado de manera fehaciente, que ha estado poseyendo el inmueble a que se refiere la presente causa al menos desde el quince de agosto de mil novecientos noventa, como así se desprende de la DOCUMENTAL PRIVADA relativa al Contrato de Compraventa que corre agregado a fojas doce y trece de esta causa y que es de fecha cierta, al haberse exhibido como fundatorio de la acción proforma ejercitada en la causa civil numero ***** del Juzgado ***** de lo Civil hoy ***** de lo Mercantil de esta Ciudad Capital, Contrato en cuya clausula quinta se estipulo que la entrega física del inmueble objeto del

mismo se efectuaría el treinta de abril de mil novecientos ochenta y nueve; además con la DOCUMENTAL PÚBLICA relativa a la copia certificada de actuaciones del expediente *****/2014 de este propio Juzgado, en donde la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado en fecha primero de abril de dos mil quince, emite ejecutoria por la que resuelve el Recurso de Apelación interpuesto por la parte demandada en dicha causa y al analizar y resolver los agravios que abordo en los considerandos VI, IX y XII, **se pronuncio en el sentido de que ***** tiene la posesión del inmueble, al menos desde el quince de agosto de mil novecientos noventa**, determinación que tiene efectos de Cosa Juzgada; igualmente con la TESTIMONIAL consistente en el dicho de *****, ***** y *****, coincidiendo los dos primeros testigos en constarles que detenta la posesión del inmueble desde el dos mil tres y hasta la fecha en que declara. De lo anterior se desprende, que en efecto ***** detenta la posesión del inmueble objeto de su acción, desde el quince de agosto de mil novecientos noventa a la fecha y si bien fue privado de la posesión por la parte demandada, fue restituido en la misma en razón de la acción interdictal que ejercito en la causa civil numero *****/2014 de este Juzgado, por lo que se tiene por no interrumpida su posesión, cumpliendo así con el requisito de temporalidad que se exige y de acuerdo a lo que establecen los artículos 828, 1163 y 1164 del Código Civil vigente del Estado.

Por otra parte, el actor ***** ha probado plenamente que la posesión que detenta respecto del inmueble a que se refiere el presente asunto es acorde a lo previsto por los artículos 846, 847, 848, 1163 y 1164 fracción I del Código Civil vigente del Estado, es decir, que su posesión ha sido pacífica, continua y pública, lo que quedó demostrado con la prueba TESTIMONIAL consistente en el dicho de *****, ***** y *****, de cuyos dichos se desprende que conocen el terreno ubicado en la Calle ***** número ciento veintinueve, del Fraccionamiento ***** Segunda etapa de esta Ciudad Capital, saber y constarles que ***** lo ha estado poseyendo, al primer testigo desde el dos mil, al ***** testigo desde el dos mil tres y al último testigo desde el dos mil seis, porque han estado en dicho inmueble en varias ocasiones dado que el oferente fue su maestro y los llegó a invitar cuando se festejaba por su cumpleaños y el convivio lo hacía en dicho terreno, saber que su posesión ha sido continua porque desde la fecha que han mencionado han visto al oferente en repetidas ocasiones en el terreno indicado y además porque lo han acompañado cuando se festeja y hace convivios en dicho inmueble; constarles también que su posesión ha sido pública, porque a la vista de todo el mundo entra y sale del inmueble y se le ve a diferentes horas del día en el terreno, en ocasiones por la mañana y en otras por la tarde; constarles igualmente que su posesión ha sido pacífica, porque no ha tenido problemas sobre ello con nadie y tampoco se le ha impedido entrar o salir del mismo, salvo de un problema

legal que tuvo, pero que se resolvió en su favor; además con la DOCUMENTAL PUBLICA relativa a la copia certificada del expediente *****/2014 de este propio Juzgado, de donde se desprende actos materiales que ***** realizo en el inmueble objeto del presente asunto, como la instalación de una malla ciclónica para impedir el acceso al inmueble. Elementos de prueba con los cuales se tiene por acreditado que la posesión que detenta ***** sobre el inmueble objeto de su acción, encuadra dentro de las normas sustantivas que se han invocado al inicio de este apartado, es decir, ha sido continua, pacífica y pública.

Además de lo anterior, ***** ha probado plenamente, que la posesión de su parte sobre el inmueble identificado como lote quince de la manzana veintitrés del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, es también de la calidad exigida por los artículos 829, 849, 1163 fracción I y 1164 fracción I del Código Civil vigente del Estado, preceptos de los cuales se desprende que solo la posesión de buena fe genera la prescripción y se consideran como poseedor de buena fe, al que entra a poseer con título suficiente para darle derecho a ello. En el caso en análisis, se ha probado plenamente que ***** es propietario del inmueble identificado como lote de terreno numero quince, manzana veintitrés, ubicado en la Calle *****, del Fraccionamiento Jardines la Concepción Segunda etapa de esta Ciudad, con superficie de trescientos treinta metros cuadrados y que es objeto de su acción, por haberlo adquirido mediante un contrato de Compraventa que celebro

con *****, el quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve, lo que quedo demostrado con las pruebas aportadas en la causa, esencialmente con el alcance probatorio que se concedió a la DOCUMENTAL PÚBLICA concerniente a las actuaciones del expediente ***** del Juzgado ***** Civil hoy ***** de lo Mercantil de esta Ciudad Capital y agregada a los autos de la foja veinte a la doscientos treinta y ocho de este asunto, además con la DOCUMENTAL PRIVADA correspondiente al Contrato de Compraventa de fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve, que exhibió como fundatorio de la acción Preforma que ejercito en la causa antes indicada y que por ende es de fecha cierta, cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CUANDO ES RECONOCIDO EN LA SENTENCIA DICTADA EN UN JUICIO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, ADQUIERE FECHA CERTA DESDE EL MOMENTO EN QUE SE CELEBRÓ EL CONVENIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE

PUEBLA). Si bien para que un documento en que conste un contrato privado de compraventa sea suficiente para acreditar la existencia del acto jurídico es necesario que cuente con fecha cierta, y que ello sólo acontece cuando se realiza alguno de los siguientes actos: 1. Se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; 2. Se celebre o ratifique ante fedatario público; 3. Se presente ante funcionario en razón de su oficio; y, 4. Muera cualquiera de los firmantes; tratándose de un contrato privado de compraventa validado mediante sentencia definitiva emitida en un juicio de otorgamiento de escritura pública, éste adquiere fecha cierta desde el momento de realización de dicho convenio; lo anterior, porque como los efectos de la sentencia dictada en un juicio de esa naturaleza se retrotraen en el tiempo, ya que con la emisión de la resolución correspondiente se reconoce la certeza del contrato de compraventa

celebrado entre las partes, desde la fecha en que aquélla aconteció; ello en términos del artículo 164, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, el cual prevé que tratándose de sentencia emitida en acciones declarativas, los efectos se remontan al tiempo en que se produjo el estado de hecho o de derecho; entonces, el fallo que reconoció la propiedad del bien inmueble en favor de la parte actora y, además, condenó a la parte demandada a otorgar y firmar la escritura de compraventa, apercibiéndola incluso que, de no hacerlo, la firmaría en rebeldía el Juez, es claro que ese reconocimiento con certeza del acto jurídico existente desde la fecha en que se celebró la transacción, al validarse precisamente con la resolución definitiva correspondiente. *Época: Décima Época. Registro: 2004878. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXVI/ Noviembre de 2013, Tomo 1. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o.C. J/13 (10a.). Página: 848.*

En merito de lo señalado en los apartados que anteceden, ha lugar a establecer que contrario a lo manifestado por la parte demandada ***** si probo los requisitos que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva exige la ley, de donde resulta improcedente el primer argumento en que sustenta la excepción que se analiza.

En cuanto al ***** argumento en que se sustenta la excepción y relativa a que la demandada tiene mejor derecho que la actora, de acuerdo a la escritura pública numero *****, toma *****, de fecha *****, de la Notaria Pública número Treinta de las del Estado. Al respecto se considera que de las pruebas aportadas no se desprende que le asista razón, primeramente porque con las PRUEBAS PERICIALES que les fueron admitidas a las partes, se

demostró que el inmueble a que se refiere el Contrato Privado de Compraventa de fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve y aquel que se comprende en la escritura antes señalada es el mismo; por otra parte, con las DOCUMENTALES PUBLICAS que le fueron admitidas como prueba y que obran de la foja trescientos cincuenta y nueve a trescientos noventa y cinco de esta causa, únicamente se demostró que se le hizo entrega jurídica del inmueble objeto de esta causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 2155 párrafo tercero del Código Civil vigente del Estado, al señalar que *hay entrega jurídica cuando aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador*, como así se desprende del contrato de Compraventa de fecha veintinueve de junio de dos mil cinco, por el que ***** adquiere el inmueble objeto de esta causa, en cuya clausula cuarta de dicho Contrato se establece que la parte vendedora hace entrega de la propiedad que enajena y el comprador se da por recibido de la misma; del Contrato de fecha ocho de noviembre de dos mil seis y de la escritura aclaratoria de fecha quince de diciembre de dos mil nueve, por el cual ***** adquiere el inmueble a que se refiere el presente asunto, de su clausula sexta se desprende que *la parte vendedora hace entrega de la propiedad que enajena y la parte compradora se da por recibida de la misma*; en relación al Contrato de compraventa de fecha dieciocho de diciembre de dos mil nueve y por el cual ***** adquiere el inmueble a que se refiere el presente asunto para su menor hija ***** , de su

clausula quinta se desprende que *la parte vendedora hace entrega de la propiedad que enajena y la parte compradora se da por recibida de la misma, manifestando su conformidad con el estado que guarda dicho inmueble en virtud de conocerlo físicamente, haciéndose responsable la parte vendedora del saneamiento en caso de evicción.* Lo anterior corrobora la afirmación, que al celebrarse los actos traslativos de dominio sobre el inmueble materia de este juicio y que se han descrito, únicamente se entrego la posesión jurídica, más no la posesión material, por lo que se concluye que el derecho de posesión que detenta el actor ***** es mejor que el de la parte demandada, respecto a la acción de prescripción adquisitiva que ha ejercitado aquel.

En merito de lo determinado al analizar las excepciones invocadas por la parte demandada y que genero la necesidad de estudiar los elementos de procedibilidad de la acción de prescripción positiva adquisitiva ejercitada por ***** , ha lugar a determinar que esta parte acredita los requisitos que para el ejercicio de toda acción exige el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haber probado que la posesión que detenta sobre el inmueble identificado como lote quince, de la manzana veintitrés del Fraccionamiento ***** segunda sección de esta Ciudad Capital, al cual corresponde el numero oficial ciento veintinueve de la Calle ***** , del señalado Fraccionamiento, reúnen los requisitos de temporalidad y calidad exigidos por los artículos 1163 y 1164 fracción I del Código Civil vigente del Estado,

consecuentemente se declara que se ha consumado la prescripción positiva adquisitiva a favor de *****, respecto del inmueble mencionado y que por ende ha adquirido la propiedad plena sobre dicho inmueble.

En vista de lo anterior y cumpliendo con lo que dispone el artículo 1169 del Código sustantivo de la materia, una vez que esta sentencia cause ejecutoria, protocolícese la misma para el efecto de que se inscriba la misma en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, esto desde luego previo pago de los derechos correspondientes, además remítase copia certificada al Director del Instituto Catastral en el Estado de Aguascalientes, en observancia a lo que señala el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone como obligación de la autoridad judicial el darle aviso de las resoluciones que causen ejecutoria y en las que se traslade o adquiriera el dominio de un bien inmueble.

Se ordena cancelar la inscripción número 10, del libro 7137, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes de este Estado y que sobre el inmueble mencionado aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado a nombre de la menor *****, derivada de la escritura pública número *****, del tomo *****, de fecha ocho de diciembre de dos mil nueve, como también la cancelación de la cuenta catastral número ***** que aparece en el padrón del Instituto Catastral del Estado a nombre de la menor *****, con relación al inmueble objeto

de esta causa. Para los efectos señalados gírense los oficios correspondientes a fin de que se hagan las cancelaciones de la inscripción y cuenta catastral que se han mencionado.

No se hace condenación 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 que esto se da entre otros casos, cuando la ley ordena que la acción sea decidida necesariamente por autoridad judicial, hipótesis que cobra aplicación al caso en virtud de que compete a la autoridad hacer la declaración de que se ha consumado la prescripción y no corresponde a las partes, de acuerdo a lo que dispone el artículo 1168 del Código Civil vigente del Estado. Cobrando al caso por analogía el siguiente criterio jurisprudencial:

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. *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Décima Época. Registro No. 2008887. Plenos de Circuito. Libro 17, Abril de 2015, Tomo II. Pag. 1121. Jurisprudencia (Civil).*

B) .- En cuanto a la acción Reivindicatoria que contemplan los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y que hicieron valer en la reconvención ***** y *****, en representación de su menor hija *****, primeramente se analizan las excepciones invocadas por ***** en calidad de demandado en la reconvención, por corresponder a los medios de defensa que la ley le concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo la siguiente:

La de Falta de Acción y de Derecho sustentada en los siguientes argumentos: a).- Que no puede ser considerada propietaria ***** sobre el inmueble objeto de la controversia, porque ha pasado a ser propiedad del

excepcionante al haber operado en su favor la prescripción positiva y cuya declaración ha solicitado en la demanda principal, al haberlo adquirido en su parte desde mil novecientos ochenta y nueve y estarlo poseyendo por más de diez años, de buena fe, a título de dueño en forma pacífica continua y pública; y b).- Que el interdicto de recuperar la posesión promovido por su parte y tramitado bajo el expediente *****/2014 de este propio juzgado, fue resuelto por sentencia definitiva, y confirmada por la sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado al resolver el toca civil *****, que también fue recurrida en Amparo y el cual le fue negado a su contraria, que por ende tiene efectos de Cosa Juzgada dado que en dicha causa acredito tener la posesión del inmueble objeto de la acción y lo sigue poseyendo, además de acuerdo a lo que disponen los artículos 824 y 828 del Código Civil vigente del Estado. Los argumentos señalados son fundados, en observancia a las siguientes consideraciones y disposiciones del Código de Procedimientos Civiles que a continuación se transcriben:

Artículo 3o.- *La acción real puede ejercerse contra cualquier poseedor.*

Artículo 4o.- *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 acciones en los términos prescritos por el Código Civil.*

De la interpretación que de dichos preceptos legales transcritos han realizado los Tribunales Federales, han establecido que para la procedencia de la acción

reivindicatoria deben acreditarse los siguientes elementos:

1.- Que el accionante acredite en la causa, ser el propietario de la cosa que se pretende reivindicar; 2.- Que la cosa que se pretende reivindicar la este poseyendo el demandado; y 3.- Demostrar la identidad de la cosa reclamada con aquella que esta poseyendo el demandado y que es precisamente a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción. Cobra aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **"ACCION 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 cual 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. *Época: Octava Época. Registro: 219236. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 53, Mayo de 1992. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o. J/193. Página: 65.*

En torno a los elementos que se han precisado, se aborda el relativo a la propiedad del inmueble objeto de esta causa y desprendiéndose de las pruebas aportadas, que en efecto, los actores en la reconvención justifican con la DOCUMENTAL PUBLICA que obra de la foja trescientos noventa y nueve a cuatrocientos siete y copia certificada de la misma, relativas a la escritura pública número *****, del tomo *****, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil

nueve, de la Notaria Pública número Treinta de las del Estado, que en la fecha indicada ***** adquirió mediante Contrato de Compraventa para su menor hija *****, el inmueble identificado como lote número *****, de la manzana *****, segunda sección del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie de trescientos treinta metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE, en ***** metros** con Calle *****; **AL SUR**, en diez metros con *****; **AL ESTE**, en treinta y tres metros, con lote dieciséis; y **AL OESTE**, en treinta y tres metros con lote catorce. Más es de considerar, que el demandado en la reconvención también probó de manera fehaciente con el Contrato de Compraventa Privado y de fecha cierta, por haberlo exhibido como fundatorio de su acción en la causa civil número ***** del Juzgado ***** civil hoy ***** de lo Mercantil de esta Ciudad Capital, que en fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve adquirió de *****, el lote de terreno número quince de la manzana veintitrés ubicado en la Calle ***** segunda etapa de esta Ciudad Capital, con superficie de trescientos treinta metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, en ***** metros con Calle *****; **AL SUR**, también en ***** metros con Fraccionamiento *****; **AL OESTE, en ***** metros, con lote *****; y AL ESTE, en ***** metros con lote catorce.** Pues bien, de las documentales a que se ha hecho referencia se observa que ambos títulos reflejan errores, el de la parte actora en la reconvención en cuanto a la medida de la colindancia por el lado norte,

al señalarse que tiene veintidós metros; y el de la parte demandada en la reconvencción al observarse que las colindancias por los vientos este y oeste se encuentra invadidos, más tales errores son salvables dado que el antecedente de propiedad de la parte actora fue aclarado mediante escritura pública número *****, volumen *****, de fecha quince de diciembre de dos mil nueve, de la Notaria Pública número veinte de las del Estado, en donde se señala como medida correcta de la colindancia norte del inmueble a que se refiere la presente causa, el de diez metros; y en cuanto al error del título de propiedad del demandado en la reconvencción, quedo plenamente demostrado con las pruebas periciales que le fueron admitidas a las partes y establecer, que efectivamente la colindancia OESTE corresponde al lote ***** y la colindancia ESTE al lote *****, donde se concluye que ambas partes justifican que adquirieron el mismo inmueble.

En cuanto al ***** elemento y relativo a demostrar que el demandado en la reconvencción *****, es quien detenta la posesión del inmueble objeto de esta causa, quedo plenamente demostrado con los siguientes elementos de prueba:

a).- Con la DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el Contrato Privado de Compraventa agregado a fojas doce y trece de esta causa y que es de fecha cierta, al haberse exhibido como fundatorio de la acción proforma ejercitada en la causa civil numero ***** del Juzgado ***** de lo Civil hoy ***** de lo Mercantil de esta Ciudad Capital,

Contrato en cuya clausula quinta se estipulo que la entrega física del inmueble objeto del mismo se efectuaría el treinta de abril de mil novecientos ochenta y nueve.

b).- Con la DOCUMENTAL PÚBLICA relativa a la copia certificada de actuaciones del expediente *****/2014 de este propio Juzgado, en donde la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado en fecha primero de abril de dos mil quince, emite ejecutoria por la que resuelve el Recurso de Apelación interpuesto por la parte demandada en dicha causa y al analizar y resolver los agravios que abordo en los considerandos VI, IX y XII, **se pronuncio en el sentido de que ***** tiene la posesión del inmueble, al menos desde el quince de agosto de mil novecientos noventa,** determinación que tiene efectos de Cosa Juzgada; igualmente con la TESTIMONIAL consistente en el dicho de *****, ***** y *****, **al coincidir los dos primeros testigos en constarles que detenta la posesión del inmueble desde el dos mil tres y hasta la fecha en que declaran.**

De lo anterior se desprende, que en efecto ***** detenta la posesión del inmueble objeto de este juicio, desde el quince de agosto de mil novecientos noventa a la fecha y si bien la parte actora en la reconvención lo privo de dicha posesión, le fue restituida la posesión del inmueble, como consecuencia de la acción interdictal que ejercito en la causa civil numero *****/2014 de este Juzgado, por lo que se tiene por no interrumpida su posesión.

En cuanto al requisito de identidad del inmueble que detenta el demandado de aquel a que se refieren los Títulos de propiedad que exhiben las partes, quedo plenamente demostrado con las PRUEBAS PERICIALES que les fueron admitidas al establecer los peritos designados por la parte actora y demandada en la reconvención y el tercero en discordia nombrado por esta Autoridad, que hay identidad plena del inmueble entre aquel a que se refiere la escritura pública número *****, tomo *****, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil nueve, de la notaria Pública número Treinta y tres del Estado y vista a fojas trescientas noventa y nueve a cuatrocientas dos de este asunto, como aquel que comprende el Contrato de Compraventa Privado de fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve y que es de fecha cierta y agregado a los autos a fojas doce y trece de esta causa, pues aun cuando ambos títulos presentan errores que ya fueron precisados al analizar el primer elemento de la acción en análisis, **los dos títulos se refieren al lote de terreno número quince de la manzana veintitrés, ubicado en la Calle **** y al cual corresponde el número oficial *****, con superficie de trescientos treinta metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con la calle de su ubicación; AL SUR, también en ***** metros con Fraccionamiento *****; AL OESTE, en ***** metros, con lote *****; AL ESTE, en ***** metros con lote *****.**

Dado lo anterior y en razón de que ambas partes cuenta con título de propiedad, se atiende a lo que se

establece por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el siguiente criterio jurisprudencial: **ACCION REIVINDICATORIA. ESTUDIO DE LOS TITULOS.** Cuando el reivindicante tiene un título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, aquel título basta para tener por demostrado el derecho del actor, siempre que dicho título sea anterior a la posesión del demandado. Cuando la posesión es anterior al título, entonces es necesario que el reivindicante presente otro título anterior a la posesión de que disfruta el demandado. Cuando las dos partes tienen títulos, pueden distinguirse dos casos: aquel en que los títulos tengan el mismo origen, y en el que tengan orígenes diversos; si proceden de una misma persona, entonces se atenderá a la prelación en el registro, y si no está registrado ninguno de los títulos, entonces se atenderá al primero en fecha; si los títulos proceden de distintas personas, entonces prevalecerá la posesión cuando los títulos sean de igual calidad y salvo el caso de que en el conflicto que hubiere habido entre los causantes de ambos títulos, haya prevalecido el del actor. *Época: Octava Época. Registro: 219235. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 53, Mayo de 1992. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o. J/191. Página: 64.* De este criterio se desprenden varios supuestos, entre ellos el caso en donde los títulos proceden de distintas personas, por lo que en este supuesto prevalecerá la posesión cuando los títulos sean de igual calidad, entendiéndose por esto último, que ambos títulos tengan el mismo valor probatorio, según se desprende así del siguiente criterio: **“ACCION PLENARIA DE POSESION. TITULOS DE IGUAL CALIDAD. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).** Si tanto el actor como el demandado tienen títulos de orígenes distintos, pero de igual calidad, es decir, con valor probatorio pleno, debe observarse lo dispuesto en el artículo 1363 fracción II del Código Civil del Estado de Puebla, en el sentido de atender a la prelación en el Registro Público de la Propiedad.”. *Época:*

Octava Época, Registro: 219550, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo IX, Abril de 1992, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 402.

Dado lo anterior, se tiene que el título de propiedad que presenta el demandado en la reconvención ***** prevalecen sobre el título de propiedad que exhiben los actores en la reconvención, dado que son de igual calidad y la posesión de aquel es anterior no solamente al título de propiedad que exhibieron los actores en la reconvención sino además de los antecedentes de propiedad que estos exhibieron y vistos de la foja trescientos sesenta y tres a trescientos noventa y cinco de esta causa, según se desprende de lo siguiente:

a).- Con la Documental vista a fojas trescientos noventa a trescientos noventa y cinco, relativa al testimonio de la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha ***** de la Notaría pública número doce de las del Estado, queda plenamente acreditado que en la fecha indicada el C. ***** adquirió mediante Contrato de Compraventa, el lote de terreno identificado con el número quince, de la manzana veintitrés del Fraccionamiento *****, Segunda Sección, de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie trescientos treinta metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con la Calle *****; AL SUR, en ***** metros con *****; AL ESTE, en ***** metros con lote número *****; AL OESTE, en ***** metros con lote número catorce.

b).- Se ha probado con la copia certificada que corre agregada a los autos de la foja trescientos setenta a trescientos ochenta y nueve, que se refiere al testimonio de la escritura pública número ***** del volumen *****, **de fecha ocho de noviembre de dos mil seis**, de la Notaria Pública número veinte de las del Estado, que el inmueble descrito en el inciso anterior fue adquirido mediante Contrato de Compraventa por *****, **con la salvedad de que se asienta que por el lado norte mide veintidós metros y linda con la Calle *****.**

c).- Queda plenamente probado con la Copia agregada a los autos de la foja trescientos sesenta y cuatro a la trescientos sesenta y nueve y relativa al testimonio de la escritura número *****, del volumen ***** de fecha *****, de la Notaria Pública número Veinte de las del Estado, que en la fecha indicada se otorga escritura aclaratoria de la medida de la colindancia norte del inmueble identificado como lote ***** de la manzana *****, de la sección Segunda del Fraccionamiento *****, del municipio de Aguascalientes de este Estado, estableciéndose como medida correcta de dicha colindancia el de ***** metros.

Documentales de las cuales se observa que el antecedente de propiedad más remoto que exhiben los actores en la reconvención es de fecha ***** y haber demostrado el demandado en la reconvención que detenta la posesión desde el quince de agosto de mil novecientos noventa, lo que

justifica para determinar que en razón de esto prevalece el título de propiedad exhibido por *****.

En mérito de los considerandos que anteceden se declara que no les asiste derecho a los actores en la reconvencción para demandar la acción reivindicatoria que han hecho valer, dado que no se dan los elementos exigidos por los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que el Título de Propiedad exhibido por el demandado en la reconvencción y la posesión que detenta este prevalecen frente al Título de Propiedad exhibido por los actores en la reconvencción, por lo que se absuelve a ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, de acuerdo a lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimiento Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas no se hace condenación alguna, pues la acción reivindicatoria debe decidirse por la Autoridad Judicial, dado que es la única que puede hacer la declaración a que se refiere el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y que por tanto encuadra dentro de la excepción prevista por el artículo 129 del señalado Ordenamiento legal, al establecer que no será condenada en costas la parte que pierde sino le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entendiéndose por esto, entre otros casos, cuando la ley ordena que aquella sea decidida necesariamente por Autoridad Judicial, lo que justifica para no condenar al demandado al pago de los

gastos y costas, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **“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 acciones; 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.

Tesis: PC.XXX. J/11 C (10a.). Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Décima Época. No. De Registro: 2008887. plenos de Circuito. Libro 17, Abril de 2015, Tomo II. Pag. 1121. Jurisprudencia (Civil).”.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 813, 830, 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 IV reformado, 142 fracción IV, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- En cuanto a la acción de Prescripción Positiva Adquisitiva ejercitada por *****, se declara que este probo la misma y que la demandada ***** representada por sus padres ***** y ***** no justificaron sus excepciones.

*******.-** Se declara que se ha consumado en favor de ***** la Prescripción Positiva Adquisitiva respecto al lote de terreno numero ***** de la manzana *****, ubicado en la Calle ***** y al cual corresponde el numero oficial *****, con superficie de trescientos treinta metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con la calle de su ubicación; AL SUR, también en diez metros con Fraccionamiento *****; AL OESTE, en ***** metros, con lote *****; AL ESTE, en ***** metros con lote ***** y que por ende ha adquirido la propiedad plena sobre el mismo.

TERCERO.- Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, protocolícese la misma para el efecto de que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, esto desde luego previo pago de los derechos correspondientes y remítase copia certificada de esta resolución al Director del Instituto Catastral en el Estado de Aguascalientes, en observancia a lo que señala el

artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone como obligación de la autoridad judicial el darle aviso de las resoluciones que causen ejecutoria y en las que se traslade o adquiriera el dominio de un bien inmueble.

CUARTO.- Se ordena cancelar la inscripción número *****, del libro *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes de este Estado y que sobre el inmueble mencionado aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado a nombre de la menor *****, derivada de la escritura pública número *****, del tomo *****, de fecha ***** como también la cancelación de la cuenta catastral número ***** que aparece en el padrón del Instituto Catastral del Estado a nombre de la menor *****, con relación al inmueble objeto de esta causa. Para los efectos señalados, gírense los oficios correspondientes a fin de que se hagan las cancelaciones de la inscripción y cuenta catastral que se han mencionado.

QUINTO.- En cuanto a la acción reivindicatoria ejercitada por los actores en la reconvención, se declara que no probaron los elementos que la ley exige para la procedencia de la misma y que el demandado en la reconvención si justifico la excepción que hizo valer.

SEXTO.- En consecuencia de lo anterior, no procede declarar que le corresponde el dominio pleno sobre el inmueble objeto de esta causa a la demandada *****y se absuelve al demandado en la reconvención *****, de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.

SEPTIMO.- No se hace especial condenación por cuanto a los gastos y costas que se han generado por la tramitación del presente asunto, en observancia a las consideraciones y criterio jurisprudencial que se ha vertido en esta sentencia.

OCTAVO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 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 60, 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 la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez ***** de lo Civil en el Estado, **LIC. ANTONIO PIÑA**

MARTÍNEZ, por ante su Secretario de Acuerdos, **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha diez de agosto dos mil dieciocho. Conste.

L'APM/Shr*