

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de octubre 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 *****, 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 por 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 es ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la 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 *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“A) Que se declare por sentencia ejecutoriada y por haberlo poseído durante el tiempo y bajo las condiciones que establece la ley que ME HE CONVERTIDO EN PROPIETARIO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (USUCAPIÓN) de la fracción SURPESTE del SOLAR URBANO inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo el registro *****, del libro ***** de la sección primera de Aguascalientes, el cual se ubica en la calle ***** #*****, esquina con la calle *****, manzana ***** de la comunidad de *****, Aguascalientes, Aguascalientes, CP *****; la fracción de terreno materia del***

presente juicio que tiene una superficie de ***** metros cuadrados **(TRESCIENTOS DOCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS)** con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste, 25.00 metros con resto del solar urbano antes descrito; Al Sureste, 12.50 metros con calle *****; Al Suroeste, 25.00 metros con resto del solar urbano antes descrito; Al Noroeste, 12.50 con resto del solar urbano antes descrito; **B)** Que como consecuencia de lo anterior, se ordena la cancelación y/o la tildación parcial de la inscripción existente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, a favor del **C. *******, cancelación y/o tildación parcial que deberá de ser solo respecto de la fracción materia del presente juicio; predio que en totalidad se encuentra inscrita bajo el registro ***** de la sección primera de Aguascalientes; **C)** Por consiguiente, se ordene inscribir en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, la sentencia declarándome propietario de la fracción del inmueble mencionado y ya descrito en el inciso a) de este apartado.” Acción que contemplan los artículos 1147 y 1148 del Código Civil vigente en el Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción y de Derecho; **2.-** la de Non Mutati libelo; **3.-** La de Nulidad del Contrato verbal de Compraventa; y **4.-** La de Preclusión.

El demandado ***** reconviene a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“a) Para**

que por sentencia firme se declare que el suscrito soy legítimo propietario de la fracción sureste equivalente a 312.50 (trescientos doce metros, cincuenta centímetros) del solar urbano identificado como Lote *****, de la Manzana *****, de la Zona *****, en la calle *****, del poblado *****, Municipio de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, Fracción que se encuentra ubicada en la calle *****, número *****, esquina con la calle *****, en la comunidad de *****, Aguascalientes. La cual no se encuentra subdividida de la totalidad del inmueble que ampara mi propiedad; **b)** Para que por sentencia firme se me restituya la posesión real y material de la fracción de terreno descrita en el inciso anterior; **c)** Para que por sentencia firme se condene al pago de daños y perjuicios ocasionados al suscrito como consecuencia de no tener el dominio de mi propiedad; **d)** Para que se condene al pago de los gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio.”. Acción que contemplan los artículo 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

El demandado en la reconvencción ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones reclamadas y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, y expresa como argumento de defensa, que su contraria supuestamente compro el predio a una persona distinta de la que aparece en la escritura que exhibe y lo cierto es que supuestamente lo compro a su padre *****; además de que si su parte ocupo indebidamente el inmueble, porque no lo denunciaron, por otra parte, su contraria bardeo el terreno para delimitar el de él y el que corresponde al de la voz y hecho esto su parte procedió a construir una vivienda que

ha venido usando de manera pública, pacífica y continua, más aun previo a esta demanda platicaron sobre el trámite de subdivisión y escrituración, más por problemas familiares entre ellos y por una supuesta deuda de JUAN con su padre *****, se niega a subdividir y escriturar.

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 que hicieron valer y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora y demandada en la reconvenida en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que el absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que nos ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

De las de la parte demandada y actora en la reconvencción se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PUBLICA** que se hizo consistir en la copia certificada del testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra a fojas veintiséis a veintiocho de esta causa, que por referirse a la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha tres de octubre de dos mil doce, de la Notaria Pública número cuarenta y cuatro de las del Estado, 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 que en la fecha indicada ***** conocido también como ***** vendió a *****, el solar urbano identificado como lote *****, de la manzana *****, de la zona *****, ubicado en la Calle ***** del Poblado de ***** del municipio de Aguascalientes, con una superficie de dos mil seiscientos treinta y uno punto catorce metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en cincuenta punto setenta y un metros con Calle sin nombre; AL SURESTE, en cincuenta punto sesenta metros con Calle sin nombre; AL SUROESTE, en treinta y dos punto cincuenta y cuatro metros con Solar ***** y veinte punto treinta y ocho metros con solar *****; y AL NOROESTE, en cincuenta punto setenta y ocho metros con solar *****, la cual se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el treinta de noviembre de dos mil doce, encontrándose al corriente en cuanto al pago del predial a

la fecha de presentación de la demanda, que lo fue el veinticinco de agosto de dos mil diecisiete.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de *****, *****, y *****, prueba que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio, que todos ellos aclaran el vinculo familiar que tienen para con el oferente, no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que ***** es dueño del Solar urbano identificado como lote ***** de la manzana *****, zona *****, que se ubica en la Calle ***** del Poblado de ***** del Municipio de Aguascalientes de este Estado, por habérselo comprado a *****; que en el solar indicado hay dos casas construidas, una grande que construyo ***** y la chica construida por *****, saber y constarles que la casa chica la está ocupando el señor ***** como invasor, desde el mes de julio de dos mil catorce cuando llego enojado y le puso cadenas y candados a esa casa.

La **PERICIAL** que se integro únicamente con el dictamen rendido por el Ingeniero *****, en su calidad de perito designado por la parte demandada y actor en la reconvencción y visto de la foja sesenta a la setenta y dos y de la setenta y cuatro a la ochenta y cuatro de este asunto, que después de su análisis, a la misma se le otorga

pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 301 fracción II y 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que el inmueble a que se refiere la escritura número *****, del volumen ***** y descrito al valorar la documental relativa a la misma, no presenta indicios de haber sido subdividido ni existen antecedentes con relación a esto, como tampoco se desprende ningún otro predio intermedio o inmerso dentro de los límites del solar que ampara la escritura mencionada, que tampoco existe ningún inmueble marcado con el numero doscientos dos de la calle veinte de noviembre de la comunidad de *****.

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 demandada y actora 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.

También le es favorable a dicha parte, la circunstancia de que el actor y demandado en la reconvención *****, confiesa en su escrito inicial de demanda, que desde el veinte de julio de dos mil doce detenta la posesión de la fracción de terreno que describe en el inciso a) del proemio del mencionado escrito, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos

de lo que establecen los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable al demandado y actor en la reconvención, esencialmente la humana que se desprende de la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha tres de octubre de dos mil doce, de la Notaría Pública número Cuarenta y cuatro de las del Estado, de donde se desprende que desde la fecha indicada el señor *****, es propietario Del solar urbano identificado como lot dos, de la manzana *****, de la zona *****, ubicado en la Calle ***** del Poblado de ***** del municipio de Aguascalientes, con una superficie de dos mil seiscientos treinta y uno punto catorce metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancia: AL NORESTE, en cincuenta punto setenta y un metros con Calle sin nombre; AL SURESTE, en cincuenta punto sesenta metros con Calle sin nombre; AL SUROESTE, en treinta y dos punto cincuenta y cuatro metros con Solar tres y veinte punto treinta y ocho metros con solar *****; y AL NOROESTE, en cincuenta punto setenta y ocho metros con solar *****, por haberla adquirido mediante Contrato de Compraventa que celebró con ***** también conocido como ***** y quien a la vez lo adquirió mediante título de propiedad que le fue expedido por el titular del Ejecutivo Federal en fecha trece de enero de mil novecientos noventa y cinco, según se desprende del antecedente de propiedad que se inserta en escritura mencionada; de lo anterior se desprende presunción grave de que ***** en ningún momento fue

propietario del inmueble del cual ***** demanda se declare la prescripción en su favor; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se aclara que al actor y demandado en la reconvención también se le admitieron las siguientes pruebas: la **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de JOSE DE ***** y ***** , así como la **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo de la Delegación de la Procuraduría Agraria en el Estado pruebas que no se desahogaron por causas imputables al oferente, según se desprende del acta de audiencia de fecha dieciocho de julio del año en curso.

VI.- En mérito del alcance probatorio otorgado a las pruebas aportados por las partes ha lugar a determinar que el actor y demandado en la reconvención no probó los elementos constitutivos de la acción, como tampoco sus argumentos de defensa; que el demandado y actor en la reconvención justificó sus excepciones y los elementos constitutivos de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

A).- En cuanto a la acción de Prescripción Adquisitiva (Usucapion) ejercitada por ***** , la misma se contempla y regula por los artículos 1147, 1148, 1163, 1164 y 1168 del Código Civil vigente del Estado.

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: **PRESCRIPCION ADQUISITIVA. HECHOS**

SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESION 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 segundo 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-I, Julio-Diciembre de 1990. Materia(s): Civil. Tesis: 1/90.C. J/30. Página: 385,* criterio que aplica al caso, pues el texto de las normas sustantivas a que se refiere es similar al que contemplan los artículos 829, 830, 849, 1163 y 1164 del Código Civil vigente del Estado.

Previo a decidir sobre la acción indicada, se aborda en primer término las excepciones que por cuanto a la misma invoca el demandado *****, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, siendo las siguientes:

In cuanto a las excepciones de ilicitud en la causa generadora de la posesión que detenta su contraria y la de nulidad del contrato verbal de compraventa que invoca como causa de su posesión, se analizan y resuelven conjuntamente por estar sustentadas en el mismo argumento. Excepciones que se estiman fundadas, en observancia a las disposiciones 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 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 rústica 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.

En el caso que nos ocupa, ***** manifiesta que su posesión por cuanto a la fracción de terreno que describe en el inciso a) del proemio de su escrito inicial de demanda es de buena fe por haberla adquirido con justo título, en razón de que fue mediante un Contrato verbal de compraventa que celebro con ***** , y de los preceptos supra

citados se desprende que se considera posesión de buena fe, al que entra a poseer con título suficiente para darle derecho a ello.

En el caso en análisis, al invocarse las excepciones anunciadas se señala en los sustancial, que el supuesto contrato verbal de compraventa que alude el actor en el principal es nulo, por razón de que el inmueble objeto de su acción de prescripción no fue propiedad de ***** según se desprende del título de propiedad que su parte exhibe y del antecedente de propiedad que en el mismo se vierte; argumento este que tiene sustento, primeramente porque de acuerdo a lo que disponen los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado, el contrato de compraventa sobre un inmueble debe otorgarse en escritura pública y mientras no revista tal formalidad no será válido; además de acuerdo a lo que establecen los artículos 5°, 2140 y 2141 del señalado ordenamiento legal, nadie puede vender lo que no es de su propiedad y la venta de cosa ajena es nula, luego entonces si el actor en el principal aduce que su posesión es de buena fe al haber adquirido el inmueble objeto de su acción mediante un Contrato verbal de compraventa que celebro con ***** y no obstante esto no se desahogo prueba idónea alguna de su parte para demostrar la celebración de dicho Contrato, aunado a lo anterior, de ser así y como lo manifiesta el demandado ***** , tal contrato sería nulo por razón de que el actor en el principal sostiene que el Contrato de Compraventa que supuestamente dio origen a su posesión, lo

celebro el veinte de julio de dos mil doce, siendo que para esa fecha el inmueble era propiedad de *****, según se desprende de la documental relativa a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha tres de octubre de dos mil doce, de la Notaria Pública número Cuarenta y cuatro de las del Estado, la cual consigna el Contrato de compraventa que en la fecha indicada celebraron, de una parte ***** también conocido como ***** en calidad de vendedor y de la otra parte ***** como comprador, respecto del solar urbano identificado como lote dos, de la manzana *****, de la zona *****, ubicado en la Calle ***** del Poblado de ***** del municipio de Aguascalientes, con una superficie de dos mil seiscientos treinta y uno punto catorce metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en cincuenta punto setenta y un metros con Calle sin nombre; AL SURESTE, en cincuenta punto sesenta metros con Calle sin nombre; AL SUROESTE, en treinta y dos punto cincuenta y cuatro metros con Solar tres y veinte punto treinta y ocho metros con solar *****; y AL NOROESTE, en cincuenta punto setenta y ocho metros con solar *****; aunado a lo anterior, del antecedente de propiedad que se indica en dicha escritura, se desprende que el vendedor lo adquirió mediante título de propiedad que le otorgo el Titular del Ejecutivo Federal en fecha trece de enero de mil novecientos noventa y cinco, lo que lleva a concluir que ***** de quien supuestamente adquirió el actor en el principal, jamás fue propietario del inmueble antes descrito y que por ende no podía vender la

fracción de terreno que dicho solar es objeto de la acción de prescripción que ejercita *****, lo anterior es suficiente para determinar que resulta improcedente la acción de prescripción que invoca el actor, al no probar la causa generadora de su posesión, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)**. El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que confronta con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho

a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México. *Época: Novena Época. Registro: 188142. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Diciembre de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: II.3o.C. J/2. Página: 1581.*", Dado lo anterior resulta ocioso abordar las demás excepciones que invoca ***** y en razón de lo expuesto no procede declarar que se ha consumado la prescripción positiva sobre el

inmueble descrito a favor de *****, absolviendo al demandado ***** de cada una de las prestaciones que se le reclaman.

B)..- En cuanto a la acción reivindicatoria que se ejercita en la reconvención por parte de ***** y prevista en los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se aborda en primer término el argumento de defensa que vierte el demandado en la reconvención *****, lo que se transcribió en lo sustancial en el considerando IV de esta sentencia y que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, argumento que resulta infundado, primeramente porque del título de propiedad que exhibe el actor reconvencionista y visto de la foja veintiséis a la veintiocho, se desprende que a quien compra es a ***** también conocido como *****, además del antecedente de propiedad que se vierte en la documental mencionada, se observa que el vendedor adquirió a la vez el inmueble objeto de esta causa, mediante título de propiedad que le otorgo el titular del Ejecutivo Federal, el trece de enero de mil novecientos noventa y cinco, lo que conlleva a establecer infundada la primera parte de su argumento que se sustenta en señalar de que ***** compro el inmueble a una persona distinta de la que aparece en su escritura de propiedad; en cuanto a la segunda parte de su argumento resulta infundada, pues no se desahogo de su parte prueba idónea alguna que justifique la venta a que hace referencia y además de ser así habría adquirido de una persona que no

era propietaria del inmueble, analizado el argumento que viene *****, se procede al análisis de la acción planteada en la reconvención.

La acción ejercitada por *****, como ya se dijo es la acción reivindicatoria prevista por los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y sobre los elementos constitutivos de la misma la Suprema Corte de Justicia de la Nación vierte 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. *Octava Época. Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 53, Mayo de 1992. Tesis: VI.2o. J/193. Página: 65;* estableciéndose los requisitos que deben acreditarse para la procedencia de la misma.

En efecto, con las pruebas aportadas por el actor en la reconvención *****, ha justificado los elementos exigidos para la procedencia de la acción reivindicatoria: el primer elemento y que se refiere a la propiedad del inmueble, queda plenamente demostrado con la documental

pública que apporto en la causa y vista de la foja veintiseis a la veintiocho, de la cual se desprende que en fecha tres de octubre de dos mil doce adquirió en propiedad el solar urbano identificado como lote dos, de la manzana veinticinco, de la zona uno, ubicado en la Calle ***** del Poblado de ***** del municipio de Aguascalientes, con una superficie de dos mil seiscientos treinta y uno punto catorce metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en cincuenta punto setenta y un metros con Calle sin nombre; AL SURESTE, en cincuenta punto sesenta metros con Calle sin nombre; AL SUROESTE, en treinta y dos punto cincuenta y cuatro metros con Solar ***** y veinte punto treinta y ocho metros con solar *****; y AL NOROESTE, en cincuenta punto setenta y ocho metros con solar *****.

El segundo y tercer elemento, relativos a la posesión por parte del demandado en la reconvención *****, de la fracción sureste del inmueble descrito y consistente en trescientos doce metros con cincuenta decímetros cuadrados, así como la identidad de esta fracción como parte del solar señalado en el apartado anterior, quedan plenamente acreditados con la confesión expresa que vierte ***** en su escrito inicial de demanda, en el cual ejercita la acción de prescripción sobre una superficie de trescientos doce metros y cincuenta decímetros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en veinticinco metros con resto del solar urbano antes descrito; AL SURESTE, en doce punto cincuenta metros con

calle *****; AL SUROESTE, en veinticinco metros con resto del solar urbano antes descrito; AL NOROESTE, en doce punto cincuenta metros con resto del solar urbano antes descrito, además con la prueba **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de *****, ***** y *****, de donde se desprende que ***** está ocupando la fracción de terreno descrita sin contar con título de propiedad alguno que le dé derecho a ello.

En consecuencia de lo establecido en los apartados que anteceden, ha lugar a declarar que el actor en la reconvención ha acreditado los elementos de procedibilidad de la acción reivindicatoria exigidos por los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que procede determinar que le corresponde a ***** el dominio pleno sobre el solar urbano identificado como lote dos, de la manzana veinticinco, de la zona uno, ubicado en la Calle ***** del Poblado de ***** del municipio de Aguascalientes, con una superficie de dos mil seiscientos treinta y uno punto catorce metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en cincuenta punto setenta y un metro con Calle sin nombre; AL SURESTE, en cincuenta punto sesenta metros con Calle sin nombre; AL SUROESTE, en treinta y dos punto cincuenta y cuatro metros con Solar ***** y veinte punto treinta y ocho metros con solar *****; y AL NOROESTE, en cincuenta punto setenta y ocho metros con solar *****, dentro del cual queda comprendida la fracción de terreno que detenta el demandado *****, por lo que se condena a este a desocupar y entregar a ***** la fracción de terreno

que se describe en el inciso a) del escrito inicial de demanda que da origen a la presente causa, juntamente con sus frutos y accesiones, considerando que los frutos se generan desde el mes de julio de dos mil catorce, como así lo confiesa el actor reconvenccionista en el punto dos de hechos de su demanda, los cuales consistirán en la rentabilidad del inmueble y se seguirán generando hasta que se haga entrega del mismo, con fundamento en lo que disponen los artículos supra citados y artículos 902 fracción II y 908 del Código Civil vigente del Estado, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia mediante juicio de peritos.

Se absuelve a los demandados de los demás daños y perjuicios que se les reclaman y que no se refieran a los frutos civiles, pues aparte de estos el actor no señala en que pudieron consistir los daños y perjuicios que reclaman, no obstante de la obligación que le imponen los artículos 223 fracciones IV y V y 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que consiste en expresar los hechos que den sustento a la prestación y además el aportar prueba para justificarlos.

En cuanto a los gastos y costas no se hace condenación alguna, pues por cuanto a la acción de prescripción y acción reivindicatoria, las mismas debe decidirse por la Autoridad Judicial, pues es la única que puede pronunciarse por cuanto a las mismas de acuerdo a lo que establecen los artículos 4° del Código de Procedimientos Civiles y 1168 del Código Civil ambos

vigentes del Estado y que por tanto encuadran 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 a ninguna de las partes 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 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. *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 2º, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 86, 107 fracción IV reformado, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara que ***** no justifico la acción de prescripción que hizo valer, como tampoco los argumentos de defensa que vierte por cuanto a la acción ejercitada en su contra.

SEGUNDO.- Que ***** probó en parte sus excepciones y plenamente la acción reivindicatoria que ejercito.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, no procede declarar que le corresponda a ***** el dominio pleno sobre la fracción de terreno que describe en el inciso a) del proemio del escrito inicial de demanda, absolviendo a ***** de cada una de las prestaciones que se le reclaman.

CUARTO.- Se declara que corresponde a ***** el dominio pleno sobre el solar urbano identificado como lote *****, de la manzana *****, de la zona *****, ubicado en la Calle ***** del Poblado de ***** del municipio de Aguascalientes, con una superficie de dos mil seiscientos treinta y uno punto catorce metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en cincuenta punto setenta y un metros con Calle sin nombre; AL SURESTE, en cincuenta punto sesenta metros con Calle sin nombre; AL SUROESTE, en treinta dos punto cincuenta y cuatro metros con Solar ***** y veinte punto treinta y ocho metros con solar *****; y AL NOROESTE, en cincuenta punto setenta y ocho metros con solar *****, lo que incluye la fracción de terreno que fue objeto de la acción de prescripción.

QUINTO.- Se condena a ***** a entregar a *****, la fracción de terreno con superficie de trescientos doce metros y cincuenta decímetros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en veinticinco metros con resto del solar urbano antes descrito; AL SURESTE, en doce punto cincuenta metros con calle *****; AL SUROESTE, en veinticinco metros con resto del solar urbano antes descrito; AL NOROESTE, en doce punto cincuenta metros con resto del solar urbano antes descrito, la cual forma parte del solar descrito en el solar anterior, entrega que deberá comprender sus frutos y accesiones, que se cuantificaran en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidos en el ultimo considerando de esta resolución.

SIXTO.- Se absuelve al ***** de los daños y perjuicios que se reclaman y que no quedan comprendidos en los frutos civiles a que se les ha condenado.

SEPTIMO.- No se hace condenación especial por cuanto a los gastos y costas del juicio.

OCTAVO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 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 por 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 sentencio y firma el C. Juez Segundo 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 octubre de dos mil dieciocho**.
Conste.

L'APM/Shr*

OFICINA