



S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, a **siete de abril de dos mil veintiuno**.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0696/2019** que, en la vía **única civil**, en ejercicio de la acción de **prescripción positiva**, promoviera ********* en contra de *********, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- 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 estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberá verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, el actor se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y la demanda al dar contestación a la misma.

III.- La vía única civil es procedente, en virtud de que la acción interpuesta por la parte actora no está sujeta a procedimientos especiales previstos por el Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles, siendo por exclusión procedente la vía única civil.

IV.- La parte actora *********, compareció a demandar a *********, por las siguientes prestaciones:

a). *Para que por sentencia firme se declare que ha procedido a favor del suscrito la prescripción positiva adquisitiva conforme lo dispuesto por el artículo 1163, 1164 fracción I, 1168 y 1169 del Código Civil sobre la finca en la que vivo, ubicada en la calle ******

b) *Para que por sentencia definitiva se ordene en mi favor el tiraje de las escrituras correspondiente al inmueble descrito.*

c) Para que se le ordene a la demandada a que respete mi propiedad sobre dicha finca conforme lo establece la ley de acuerdo al artículo 1169 del Código Civil Vigente.”

V.- La demandada ***** produjo contestación, como consta a foja ciento cuarenta y dos de los autos.

El tercero llamado a juicio Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, produjo contestación a la demanda, pero no se acordó de conformidad, como se obtiene del auto de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinte.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

Lo expuesto por las partes en sus respectivos escritos de demanda y contestación, se tiene por reproducido en este espacio, en obvio de repetición, ya que su transcripción no es un requisito que deba contener la sentencia, lo anterior, de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VI.- Se procede a analizar la acción de prescripción positiva adquisitiva, incoada por *****, en contra de *****.

Para los elementos constitutivos de la acción intentada se toma en consideración lo dispuesto por los numerales del Código Civil vigente para el Estado que guardan relación con dicha acción, siendo estos:

“Artículo 813.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto por el artículo 816. Posee un derecho el que goza de él”.

“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 impide 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 impide poseer con derecho. Entiéndase por título de causa generadora de la posesión”.

“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 1149.- Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley”.

“Artículo 1150.- Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes”.

“Artículo 1151.- Para los efectos de los artículos 849 y 850 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión”.

“Artículo 1152.- La prescripción negativa aprovecha a todos, aún a los que por sí mismos no pueden obligarse”.

“Artículo 1153.- Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo”.

“Artículo 1154.- La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido”.

“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.

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

“Artículo 1169.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor”.

De lo antes transcrito se obtiene que existen dos tipos de fundamentos para que opere la prescripción adquisitiva, es decir, la justificación para que de la posesión de una cosa se pueda llegar a ser dueño:

El primero es de carácter subjetivo y atiende a que se justifica la pérdida de la propiedad por el abandono de un bien de su titular, manifestado a través del no uso de cualquiera de las facultades derivadas de dicho derecho o la negligencia ante la noticia de la existencia de un poseedor ajeno en concepto de dueño a través de la no realización de actos para recuperar su posesión.

El otro existe en razón de carácter objetivo, que estriba en la protección del interés público, lo cual se da a través de la seguridad de las relaciones jurídicas y la protección a la apariencia creada con la posesión en concepto de dueño, evitando así que la propiedad sobre las cosas no quede en una incertidumbre indefinida y que los bienes inmuebles no sean utilizados.

En ese tenor, la llamada usucapión no es otra cosa que la prescripción positiva o adquisitiva de la propiedad, que se obtiene a través de una posesión calificada, por el término que determine la ley, de forma que tal figura jurídica no actúa instantáneamente, sino que es el resultado de la permanencia en un estado posesorio, el que con el transcurso del tiempo derechos que son regulados y protegidos por la legislación.

En virtud de lo anterior, es que la posibilidad de adquirir el dominio por la posesión no es inmediata y está sujeta a determinadas condiciones y reglas, es decir, para que opere la prescripción, la posesión debe ser a título de dueño, mediante algún acto, hecho o causa por el que se haya transmitido el dominio de la posesión, además de que dicha posesión debe ser pacífica, es decir, que no haya sido adquirida con violencia; continua, ósea que no sea perturbada ni interrumpida; pública, esto es, del conocimiento de cualquier persona, incluyendo aquellos que pudieran tener interés en interrumpirla.

De lo antes expuesto se desprende, que la regla general para que opere la prescripción de bienes inmuebles en el Estado, se requiere que la posesión sea en concepto de dueño, pacífica, continua y pública, y con base en estos elementos, prescribirán en cinco años cuando se posean con justo título y con buena fe, y en diez años cuando se posean con justo título y de mala fe, y toda vez que la posesión civil es aquella que se posee a título de propietario, debe acreditarse la causa generadora de la posesión, o bien el justo título que legitime esa posesión, esto es, que legitime al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario y diferenciarla de una posesión derivada o precaria *–la primera es aquella en la que el poseedor detenta la posesión de manera temporal en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, por lo que adquiere una obligación de restitución de la propiedad a quien se la haya entregado; en tanto, que la segunda, es aquella que se ejerce a título de propietario, es decir, a nombre propio, con ánimo de dominio sobre el inmueble, considerándose así que este poseedor tiene entonces una posesión originaria, por tanto, esa posesión da al que la tiene, la presunción de ser propietario–*.

En atención a lo antes expuesto debe entenderse por título, la causa generadora de la posesión, el hecho o el acto jurídico por el que se haya transmitido el derecho de posesión, mientras que el justo título, es el acto adquisitivo de la posesión en concepto de dueño, es decir, es el acto o causa que da origen o transmite el dominio de la propiedad o posesión originaria en concepto de dueño, y no solo el uso o disfrute del inmueble.

Asimismo, cabe destacar que en materia civil la posesión constituye el poder de hecho que se ejerce sobre un bien, para su aprovechamiento total o parcial, y que esta tutela se encuentra protegida a través de distintas posesiones jurídicas, proyectándose tanto en



relaciones entre particulares como entre los particulares y los poderes públicos.

Un concepto cercano a que se entiende por posesión es: la situación de hecho que es protegida por el derecho y que tiene diversas consecuencias jurídicas, entre las cuales está la de adquirir derechos de propiedad, aun en contra de un título legítimo.

La posesión es una relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la cual esta persona puede realizar sobre la cosa actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estos normalmente correspondan, con lo que se puede concluir que lo que se posee no es tanto una cosa, sino un derecho real sobre esa cosa.

La Ley Civil permite adquirir la propiedad de los bienes a quien los hubiere poseído por el tiempo y con las condiciones exigidas por la misma norma, pudiendo incluso *–en caso de bienes inmuebles–* promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que el posesionario ha adquirido la propiedad, procediendo inscribir la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, lo que servirá de título de propiedad al poseedor.

En tal tenor, es importante tener en claro que se entiende por causa originaria de la posesión, y al respecto nuestro Código Civil vigente habla en el artículo 829 antes transcrito, que se entiende por título (no por justo título) la causa generadora de la posesión, lo que indica que se puede poseer con título objetiva o subjetivamente válido, o hasta en virtud de un acto ilícito o de un delito, siempre y cuando la posesión se ejerza en concepto de dueño, e incluso lo que realmente se requiere para que opere la prescripción es el mantenimiento de la situación posesoria, aun cuando no exista título que la legitime, pues el derecho no solo regula la prescripción cuando fundadamente existe la creencia de quien posee que lo hace con legitimidad sino que permite aquella en la que existe la plena conciencia de que se posee sin tener derecho a ello y otorga efectos adquisitivos incluso a la posesión ilícita o delictuosa, pues el mantenimiento de la situación posesoria calificada, por el término de ley el único fundamento de la adquisición.

Así, para que se realice la prescripción, concurriendo las demás condiciones, basta con que el que pretende prescribir posea en concepto de propietario, revelando y acreditando el título, es decir, la causa

generadora de la posesión y ya no es exigible que posea conforme a un “justo título” que efectivamente le haya transmitido el dominio, que es lo que constituye propiamente un “justo título”, ya que tal exigencia es innecesaria, pues si la usucapión se consuma, el poseedor viene a ser propietario de la cosa que no era suya y ello no puede ocurrir cuando ya se era propietario de ella, es decir, la prescripción es un medio de adquirir la propiedad contra el dueño, finalidad que resultaría irrealizable si el poseedor, antes de adquirir por prescripción, ya fuera propietario de la cosa por otro título, pues esta fuera de discusión que nadie puede prescribir adquisitivamente contra sí mismo.

Por tanto, en términos de la legislación actual se entiende por título *–sin necesidad de que sea justo–* la causa generadora de la posesión; es decir, el acto o fundamento que da origen a la posesión, el cual puede ser objetivamente válido para transferir el dominio, subjetivamente válido por originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio, o basarse, incluso, en la mera creencia de que es válido posesionarse de un bien que no es propio, con el objeto de adquirir la propiedad sobre el mismo.

En otras palabras, la causa originaria de la posesión, no puede entenderse nada más como un acto traslativo de dominio, que puede ser fundado o no, sino como un hecho jurídico que produce consecuencias de derecho, siempre y cuando el poseedor se comporte ostensible y objetivamente como propietario mediante la realización de actos que revelan su dominio y mandato sobre la cosa para hacerla suya, aunque carezca de justo título jurídicamente hablando.

Lo anterior lleva a concluir, que la noción de posesión debe ejercerse en concepto de dueño e implica que el poseedor se conduzca como propietario, de manera indiscutible y objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, frente a todo el mundo, ejerciendo un poder indiscutible para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, aun cuando carezca de título, desde el punto de vista estrictamente jurídico.

Por otro lado, no debe perderse de vista, que, si bien el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, sin embargo, esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado.

Luego, para que pueda producirse la prescripción de la cosa poseída, no basta con revelar el origen de ésta, sino que además debe

probarse la existencia del acto jurídico que fundamentalmente se cree bastante para transferir el dominio del inmueble que se posee, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, deben acreditarse con diversos medios de prueba.

Sirve como apoyo a lo antes expuesto la Jurisprudencia, con Número de Registro: 2008083, Décima Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.), Página: 200, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapición las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de

los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora”.

En virtud de lo anterior, se concluye que basta la convicción de la parte adquirente de que le fue transmitida la propiedad mediante determinado acto para que el mismo pueda servirle como justo título para prescribir y para que su posesión se considere como originaria y a título de dueño, y contrario a lo pensado generalmente, acreditar la causa de la posesión no significa que se demuestre que la forma en que se poseyó el inmueble sea perfecta o lícita, sino que la causa generadora de la posesión se refiere al motivo por el cual se transmitió el dominio o que fundadamente se considera bastante para ese efecto, para lo cual, basta un título, que es aquel en que una persona la adquiere de otra a quien considera dueño.

Sustentan la anterior consideración los siguientes criterios:

Tesis Aislada, con Número de Registro: 188144, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Diciembre de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: III.1o.C.126 C, Página: 1778, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN SÓLO SE REQUIERE PARA DETERMINAR SU ORIGEN. Si el acto por virtud del cual se cree propietario quien opone la prescripción es imperfecto o deficiente, ello no es causa suficiente para desestimarla, dado que éste sólo tiene la obligación de justificar la existencia del hecho que señaló como causa generadora de su posesión, como un acto jurídico que le permite comportarse objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio sobre el inmueble para hacerlo suyo. Es decir, lo que realmente importa es que el juzgador conozca el acto generador de la posesión, para que pueda determinar si la calidad de ésta es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe, 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, dado que aquel 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, la ley le atribuye efectos jurídicos”.

Tesis Aislada, con número de Registro: 212645, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XIII, Mayo de 1994, Materia(s): Civil, Tesis: I.8o.C.60 C, Página: 494, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN NO SE DEBE ANALIZAR LA LICITUD DE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. Para la procedencia de la acción de prescripción positiva solamente se requiere que el actor demuestre la causa por la cual entró a poseer el inmueble, sin que se deba de analizar la licitud de la causa generadora de la posesión, porque conforme a lo dispuesto por los artículos 826 y 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, para que pueda producirse la prescripción de la cosa poseída solamente se requiere revelar el origen de ésta y probar la existencia del acto jurídico que



fundamentalmente se cree bastante para transferir el dominio del inmueble que se posee”.

En ese tenor, **para probar su título, el promovente debe aportar al juicio las pruebas necesarias para acreditar:** 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probarse que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años.

Entonces, tal y como se expuso en líneas que anteceden, es necesario verificar que el accionante demuestre los elementos que constituyen la acción de prescripción adquisitiva para determinar la procedencia o no de dicha acción, siendo los elementos a acreditar los siguientes:

a).- Que se acredite que el inmueble a usucapir se encuentra inscrito a nombre de la parte demandada como dueña en el Registro Público de la Propiedad en el Estado (artículo 1168 del Código Civil del Estado);

b).- Que se revele en la demanda y se acredite en autos la causa generadora de la posesión (artículo 829 del ordenamiento legal antes invocado), **y que en aquellos casos en que el acto jurídico base de la acción se hubiere celebrado con un tercero, deberá acreditarse además,** que existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien; en caso de ser oneroso el acto traslativo de dominio, que se realizaron pagos, en caso contrario demostrar que la transmisión se le efectuó de forma gratuita; y la fecha de celebración del acto jurídico traslativo, misma que deberá acreditarse fehacientemente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para la prescripción.

c).- Que se acredite las cualidades de la posesión, es decir, que se haya poseído la cosa en concepto de dueño, de manera pacífica, pública y continua (artículo 1163 del multicitado ordenamiento legal).

En consecuencia de lo anterior, del contenido del sumario, el **primero** de dichos elementos queda plenamente acreditado dentro del presente juicio, pues al efecto obra en autos, la **documental pública**, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad en el Estado, que consta a fojas seis y siete de los autos, a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y con el cual se demuestra, que el inmueble, lote cuarenta y siete, de la manzana trece, de la unidad habitacional J. Guadalupe Posada, con ubicación en calle Doctor ATL, número 206 del Municipio de Aguascalientes, con una superficie de ciento diez punto cuarenta y seis metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: norte, en diez punto cincuenta y un metros con lote cuarenta y seis; sur, en diez punto cincuenta y un metros con lote cuarenta y ocho; oriente, en diez punto cincuenta y un metros con lote cuarenta y uno; poniente, diez punto cincuenta y un metros con calle Dr. ATL. Inmueble que se encuentra inscrito bajo el número ciento veintinueve, libro dos mil noventa y cuatro, de la sección primera de Aguascalientes a nombre de la demandada Irma Estrada Narváez.

Con lo anterior, se cumple el requisito previsto por el artículo 1168 del Código Civil del Estado, que dispone que la acción de prescripción positiva debe incoarse en contra de la persona que aparezca como propietaria del inmueble objeto de la prescripción ante esa dependencia pública.

Ahora bien, como **segundo elemento** de la acción incoada, la parte actora, debe **revelar la causa generadora de la posesión**, entendida esta como la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que se revelen su comportamiento como dueño, mandando sobre él, disfrutando del mismo, con exclusión de los demás, así como el origen de la posesión, en el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, además probar el inicio de la posesión **con motivo de un título apto** para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho ilícito o no, pero en el caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada, máxime que

en el presente caso, la actora afirma que en el año de mil novecientos noventa y cuatro realizó contrato de compraventa con la demandada respecto del inmueble a que se refiere el presente juicio; y la demandada, al producir contestación a la demanda, se allanó a la misma, lo cual se valora conforme los artículos 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con lo cual se demuestra que la parte actora adquirió la propiedad del inmueble.

A lo anterior, resulta aplicable la Jurisprudencia 3a/J.18/94, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la Octava Época de la Gaceta Semanario Judicial de la Federación, Materia Civil, Tomo 78, de Junio de 1994, pág. 30, bajo el número de registro 206602, del rubro y texto siguiente:

“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. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada”.

El actor ofreció, la **documental pública**, consistente en los documentos públicos y privados que constan a fojas de la nueve a la ciento veintinueve, a la cual se le concede valor probatorio conforme a los artículos 281, 341, 343 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por estar estrechamente relacionadas entre sí, y con los cuales se acredita esencialmente, que la parte actora ha hecho pagos por concepto de diversos servicios público, encontrándose varios de los recibos a nombre del actor, por tanto, se presume que ha tenido la posesión del predio en los términos que precisa en el escrito de demanda.

También, se obtiene los recibos de pago efectuados al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, respecto a domicilio a que se refiere el presente juicio.

De esos mismos documentos destaca, la documental pública, consistente en el acta de matrimonio civil, que consta a foja cincuenta y dos de los autos, de la que se desprende que el actor contrajo matrimonio con Ma. Guadalupe Luna Esparza.

Ofreció, las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional** en su doble aspecto de legal y humana, a las cuales se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que benefician a su oferente para tener por demostrados los elementos necesarios para la procedencia de la acción de prescripción positiva.

En relación al **tercero de los elementos o requisitos** de la acción en estudio, se estima satisfecho, por virtud de que, se encuentra justificado que la posesión es pacífica, continua, pública y de buena fe, como en seguida se concluye.

a). Se afirma que es **pacífica**, porque si de acuerdo a los hechos narrados en la demanda, la posesión se adquirió sin violencia, se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma, pues si el actor invocó como causa generadora de su posesión un contrato de compraventa celebrado en agosto de mil novecientos noventa y cuatro, tiene a su favor la presunción de que continúa siendo de forma pacífica, aunado a que, la contraparte no desvirtuó tal hecho, al contrario, se allanó a la demanda.

b). Es **continúa**, porque la demandada no desvirtúa el hecho de que la posesión que tiene el actor ha sido en forma ininterrumpida, lo que significa, que efectivamente la parte accionante tiene la posesión del inmueble de forma permanente, es decir, con reiteración de actos de posesión que demuestran el deseo de ejercer la posesión de manera constante; aunado, a que la demandada se allanó a la demanda.

c). Es **pública**, puesto que tal requisito se actualiza cuando se tiene a la vista de todos aquellos que tienen interés en interrumpirla, y en el caso concreto, la demandada no desvirtúa el hecho de que la parte accionante tiene la posesión del inmueble de manera pública, entonces, resulta evidente que la posesión del actor sí es pública, por virtud de que siempre la tuvo a la vista de aquellos que pudieron tener interés en interrumpirla.

Aunado, a que la demandada se allanó a la demanda.

d). También es de **buena fe**, por virtud de que existe esa presunción de acuerdo al artículo 830 del Código Civil del Estado, que señala, que la buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe



del poseedor le corresponde probarla, por lo que, si no se probó la mala fe del accionante, debe estimarse que subsiste la presunción de que se posee de buena fe, por así preverlo el numeral en cita.

Entonces, la parte actora, demostró la causa generadora de su posesión, entendida como aquélla que es bastante para transferir el dominio, o que fundamentalmente se considera bastante para ese efecto, pues por esto, no debe entenderse como el documento en el que se haga constar la causa legal traslativa de dominio, por virtud de la cual se obtuvo la posesión, sino que el título requerido para el ejercicio de la acción prescriptiva, debe entenderse, que la causa generadora de la posesión, es todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencias de derecho, y que legitima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario mediante la realización de actos que revelen su dominio o mandato sobre el inmueble al hacerlo suyo, sin importar que ese acto no se haya hecho constar en documento alguno.

No pasa inadvertido, que la demandada se allanó a la demanda, y que el allanamiento es insuficiente para declarar procedente una acción de prescripción positiva, no obstante, en el caso que nos ocupa, la actora ofreció diversos elementos de convicción de los que se desprende que no sólo ha tenido la posesión del inmueble, sino también, que ha ejecutado diversos actos ostentándose como propietaria del inmueble y con las calidades necesarias para la prescripción a su favor.

Además, los documentos que la actora ofreció como prueba no fueron objetados por la contraria ni se desvirtuaron, de ahí que es procedente concederles eficacia probatoria, pues en el caso, se toma en cuenta, que la demandada se allanó a la demanda, lo cual se valora conforme los artículos 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VII.- En el contexto de lo aludido, es de declararse que procedió la vía única civil, que la actora ***** probó su acción de **prescripción positiva**, en tanto que la demandada ***** , contestó la demanda y se allanó a la misma.

El tercero llamado a juicio Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, produjo contestación a la demanda, pero no se acordó de conformidad.

En consecuencia, se declara que la parte actora ***** , se ha convertido en propietario del siguiente bien inmueble:

Esta sentencia servirá de título de propiedad a la parte actora ***** , por lo que, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, inscribábase en el Registro Público de la Propiedad en el Estado para que sirva de título de propiedad al poseedor, cubiertos que sean los impuestos por la adquisición del inmueble ante las Autoridades correspondientes.

Asimismo, con fundamento en los artículos 35 y 47 de la Ley de Catastro, para que en su momento se informe a la Dirección General de Catastro sobre la presente sentencia traslativa de dominio para que previo pago de los derechos correspondientes, se efectúen las anotaciones respectivas, así como las cancelaciones de registros anteriores.

Sin que sea procedente la prestación del inciso c), por virtud de que no es una situación inherente a la acción de prescripción positiva.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 del Código Adjetivo Civil, no se hace especial condena en gastos y costas, ya que la acción de prescripción positiva, es de aquéllas que necesariamente tienen que resolverse por la autoridad jurisdiccional.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

Primero. El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo. Se declara que fue procedente la vía **única civil**, por los razonamientos vertidos en el considerando III de esta sentencia.

Tercero. Se declara que el actor ***** probó su acción de **prescripción positiva**, en tanto que la demandada ***** contestó la demanda y se allanó a la misma; el tercero llamado a juicio Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, produjo contestación a la demanda, pero no se acordó de conformidad.

Cuarto. Se declara que la parte actora ***** , se ha convertido en propietario del siguiente bien inmueble:

Quinto. Esta sentencia servirá de título de propiedad a la parte actora ***** , por lo que, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, inscribábase en el Registro Público de la Propiedad en el Estado para que sirva de título de propiedad al poseedor, cubiertos que sean los impuestos por la adquisición del inmueble ante las Autoridades correspondientes.



Sexto. Asimismo, con fundamento en los artículos 35 y 47 de la Ley de Catastro, para que en su momento se informe a la Dirección General de Catastro sobre la presente sentencia traslativa de dominio para que previo pago de los derechos correspondientes, se efectúen las anotaciones respectivas, así como las cancelaciones de registros anteriores.

Séptimo. Sin que sea procedente la prestación del inciso c), por virtud de que no es una situación inherente a la acción de prescripción positiva.

Octavo. No se hace especial condena en gastos y costas.

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

Décimo. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S I, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Fabiola Morales Romo**, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Fabiola Morales Romo
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos **Licenciada Fabiola Morales Romo**, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **ocho de abril de dos mil veintiuno**. Conste. L'HHR.

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una **versión pública** de la sentencia **0696/2019**, dictada en fecha **siete de abril dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **nueve** fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió **el nombres de actor, demandado, domicilios, superficie, medidas y colindancias** información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.