

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **cinco de marzo de dos mil veintiuno.**

V I S T O S para resolver los autos del expediente **756/2015** que en la vía de **Jurisdicción voluntaria** (Información Ad-Perpetuam), promoviera ********* y, encontrándose en estado el dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 142 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles establece:

“ARTÍCULO 12.- Es Juez competente: En actos de Jurisdicción Voluntaria, el del domicilio del que promueve, pero si se tratare de bienes raíces, lo será el del lugar en que estén ubicados.

En virtud de ello, el suscrito juez es competente para conocer del presente negocio toda vez que el inmueble motivo de las presentes diligencias se encuentra ubicado en la calle *********.

II.- El artículo 788 del Código de Procedimientos Civiles establece:

“Artículo 788.- La Jurisdicción Voluntaria comprende todos los actos en que, por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez sin que se haya promovido ni se promueva gestión alguna entre partes determinadas”.

En el presente caso, la vía de jurisdicción voluntaria promovida por ********* es la correcta, toda vez que se requiere la intervención del Juez y no se está promoviendo gestión alguna en contra de personas, ya que el único interés que tiene es el de acreditar hechos para justificar un derecho.

III.- El artículo 879 fracción II del Código de Procedimientos Civiles establece:

“Artículo 879.- Las informaciones Ad-Perpetuam podrán decretarse cuando solo tenga interés, el promovente y se trate:

II.- *Cuando se pretenda justificar la posesión, como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble”.*

Por su parte, el artículo 813 del Código Civil del Estado, dispone:

“Artículo 813.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho...”

Finalmente, el artículo 880 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado dispone:

“Artículo 880.- Cuando se pretenda acreditar alguno de los hechos a que se refieren los artículos 2896 y 2897 del Código Civil, presentada la solicitud, la cual deberá contener la descripción precisa del inmueble de que se trate, se mandará publicar un edicto que contenga el extracto de ella en el periódico oficial del Estado, y en un diario de circulación estatal, citando a los que se crean con derecho para que se presente a oponerse.- También se publicará el edicto fijándolo durante diez días en la puerta del Juzgado y en la Presidencia Municipal del lugar de ubicación del bien.

El certificado a que se refiere el artículo 2896 del Código Civil deberá comprender los últimos diez años”.

IV.- El promovente *****, tramita las presentes diligencias de jurisdicción voluntaria, basándose en el hecho de que celebró contrato privado de compraventa en fecha seis de abril de dos mil siete, con el señor ***** respecto del inmueble lote de terreno ubicado en la calle *****.

Argumenta, que por el inmueble pagó la cantidad de un millón de pesos, comprometiéndose el vendedor a escriturar a su favor el citado inmueble una vez que hubiere terminado de pagar la totalidad del precio pactado.

Que el vendedor, le entregó la posesión del inmueble el día de la celebración del contrato referido, es decir, el seis de abril de dos mil siete, por lo que desde esa fecha ha poseído a título de dueño.

Que, conforme a lo anterior, queda claro que el día seis de abril de dos mil siete, entró a poseer en concepto de dueño el inmueble sobre el cual reclama la prescripción adquisitiva, y entró en concepto de dueño, porque mediante el contrato que refiere adquirió.

Que su posesión ha sido en concepto de propietario en forma pacífica, continúa y pública y por más de cinco años, ya que entró a poseer el inmueble materia de prescripción desde la fecha señalada.

Se considera, que en el caso el promovente, sí acreditó en forma plena ser **poseedor** de los derechos de uso del bien inmueble anteriormente precisado.

Así, 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.

Ahora bien, como fundatorio de su pretensión, exhibió la documental privada, visible a fojas cinco y seis de los autos, a la cual se le concede valor probatorio, de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud, de que, si bien es cierto, se trata de un documento privado, no obstante, se encuentra adminiculado con la información testimonial rendida el primero de marzo de dos mil veintiuno.

Del documento que se analiza se advierte, que en fecha seis de abril de dos mil siete, el promovente adquirió por compraventa celebrada con ***** el inmueble ubicado *****.

Las partes convinieron, que el precio de la compraventa es la cantidad de un millón de pesos, la cual se deberá de pagar al vendedor en cinco parcialidades de doscientos mil pesos en un plazo de un año.

En la cláusula tercera acordaron, que en ese acto el comprador recibe la posesión legal del inmueble materia de la compraventa y la recibe libre de adeudos y gravamen y a su entera conformidad.

El promovente, acompañó a su escrito inicial, cinco recibos de pago, de fechas doce de octubre, trece de agosto, seis de abril del año dos mil siete y veinticinco de enero de dos mil ocho, así como once de junio de dos mil siete, respectivamente, que obran a fojas de la siete a la once de los autos, a la cual se le concede valor probatorio, de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado que dichos documentos se encuentran relacionados con el contrato de compraventa de fecha seis de abril de dos mil siete y con la información testimonial recibida el primero de marzo de dos mil veintiuno.

El promovente también acompañó a su escrito el certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, en el Estado, que obra a fojas trece de los autos, al 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, y del que se obtiene que se informó que no se encontró inscrita la propiedad relativa al predio ubicado en la *****.

Acompañó, un ticket de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad, que obra a foja catorce de los autos, al cual se le otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y del que se obtiene que el inmueble ubicado en ***** el servicio de energía eléctrica se encuentra a nombre de *****.

Acompañó, el plano que obra a fojas cinco de los autos al que se le otorga valor probatorio conforme al artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que se encuentra relacionado con los diversos documentos que también se acompañaron.

La parte promovente, ofreció el testimonio de ***** desahogada en audiencia del primero de marzo de dos mil veintiuno, medio de convicción, al cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tomando en consideración, que los testigos fueron claros, precisos y coincidentes en señalar que conocen al promovente ***** porque son vecinos; que el citado es propietario de un terreno, ya que lo compró el seis de abril del año dos mil siete; que el precio del terreno fue en la cantidad de un millón de pesos y se estableció que lo demás sería en pagos de doscientos mil pesos; que la posesión del promovente nunca ha sido interrumpida; que todo el vecindario se da cuenta de la posesión que tiene el promovente; que nadie le ha disputado la misma.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firma, Registro digital: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, que señala:

“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.”

Por lo tanto, a criterio de esta autoridad se encuentran reunidos los extremos del artículo 2896 del Código Civil, ya que, además, a foja trece, obra el certificado de no inscripción expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del

Estado, de fecha seis de marzo de dos mil quince, del cual se obtiene que el inmueble que ahora pretende acreditar la posesión el promovente por un período de diez años.

También se obtiene, la forma como el promovente de las diligencias adquirió y entró en posesión del inmueble, pues ello se deduce, del contrato de compraventa que es fundatorio, y que ha sido valorado con anterioridad.

De igual forma, se estima que la posesión del promovente es pacífica, continua, pública y de buena fe, como se verá en seguida.

a). Se afirma que es **pacífica**, porque si de acuerdo a los hechos narrados en el escrito inicial, la posesión se adquirió sin violencia, se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma, pues si el promovente invocó como causa generadora de su posesión un contrato privado de compraventa celebrado el seis de abril de dos mil siete, tiene a su favor la presunción de que continúa siendo de forma pacífica.

Además, los testigos señalaron que nadie le ha disputado al promovente la posesión del bien inmueble.

b). Es **continúa**, porque no está desvirtuado el hecho de que la posesión que tiene *********, ha sido en forma ininterrumpida, lo que significa, que efectivamente la parte promovente 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, de esta forma se pronunciaron los testigos.

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, los testigos se pronunciaron en ese sentido; entonces, resulta evidente que la posesión del promovente sí es pública, por virtud de que siempre la tuvo a la vista de aquellos que pudieron tener interés en interrumpirla.

Y los testigos, en ese sentido se pronunciaron.

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,

Cabe señalar, que en su momento se corrió traslado a la Dirección del Registro Público de la Propiedad en el Estado, así como al Director General de Catastro, y al Registro Agrario Nacional, sin que ninguno de los mencionados haya contestado el traslado.

Finalmente consta la publicación de los edictos ordenados en términos de lo dispuesto por el artículo 880 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, los cuales son visibles a foja cuarenta y cinco a la cuarenta y siete de los autos.

Cabe mencionar, que se le dio la intervención legal al Agente del Ministerio Público de la descripción.

Por todo lo anterior, se concluye que quedaron los extremos en los cuales el promovente ***** sustenta sus pretensiones.

Se declara que ***** se ha convertido en **propietario** en virtud de la prescripción del derecho de uso del inmueble afecto a las presentes diligencias, pues demostró que detenta la posesión del inmueble con las condiciones aptas para prescribir a su favor.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 883 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, al haberse declarado que el promovente se ha convertido en propietario del inmueble antes mencionado en virtud de la prescripción se ordena mandar protocolizar las diligencias en la Notaría que designe el promovente.

Así mismo, con fundamento en los artículos 35 y 47 de la Ley de Catastro, así como en observancia del artículo 373 bis del Código de Procedimientos Civiles, infórmese al Director del Registro Público de la Propiedad y la Dirección General de Catastro sobre la presente sentencia traslativa de dominio para efectos legales.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 813, 817, 1163 y 1165 del Código Civil vigente en el Estado, y, 1º, 788, 879 fracción II y 883 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:

Primero. El suscrito Juez es competente para conocer de las presentes diligencias.

Segundo. Se declaran procedentes las diligencias de Jurisdicción Voluntaria (Información Ad-Perpetuam) en las que ***** sí acreditó los extremos de la información de dominio.

Tercero. Se declara que el promovente ***** se ha convertido en **propietario** del inmueble lote de terreno ubicado en la ***** , con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: *****.

Cuarto. Se ordena mandar protocolizar las diligencias en la Notaría que designe el promovente, al haberse declarado que se ha convertido en propietario del inmueble antes mencionado en virtud de la prescripción.

Quinto. Así mismo, con fundamento en los artículos 35 y 47 de la Ley de Catastro, así como en observancia del artículo 373 bis del Código de Procedimientos Civiles, infórmese al Director del Registro Público de la Propiedad, así como a la Dirección General de Catastro sobre la presente sentencia traslativa de dominio para efectos legales.

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

Séptimo. Notifíquese.

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 marzo de dos mil veintiuno**. Conste. L'MRR/mazg.

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 **0756/2015**, dictada en fecha **cuatro de marzo de mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **cinco** 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 nombre del promovente, testigos, domicilio, superficie, medidas y colindancias del inmueble**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.