

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número *** que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de prescripción positiva, promovió ***, por su propio derecho y como albacea de la sucesión a bienes de ***, en contra de *** y/o *** y/o *** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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 pleitos, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todo 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, deberá verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El suscrito Juez es **competente** para conocer de la presente controversia atento a lo dispuesto por el artículo 142 fracción III del Código Procesal de la Materia, atendiendo a que en el presente caso, se ejercita una acción real sobre un bien inmueble ubicado en esta Ciudad de Aguascalientes.

III.- La vía Única Civil resulta **procedente**, en atención a que la acción ejercitada no se encuentra prevista en ninguno de los procedimientos especiales contenidos en el Título Décimo Primero de nuestro Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la indicada.

IV.- En el presente caso, la actora ***, por su propio derecho y como albacea de la sucesión a bienes de ***,

compareció a demandar a *** y ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

“a) Para que se declare que la suscrita y la sucesión a la que represento, nos hemos convertido en propietarios por prescripción positiva del bien que se detalla y por las consecuencias legales a dicho acto.

b) Por el pago de gastos y costas que con el presente juicio se erogan en virtud de que por su culpa nos vemos obligados a realizar”.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Cabe señalar, que mediante audiencia del veintiséis de octubre de dos mil veinte –foja ciento cuarenta y cuatro-, se ordenó llamar a juicio a ***, mientras que por auto del dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora por desistiéndose de la acción instada en contra de *** y ***, proveído en el que de igual forma, se ordenó seguir el procedimiento en contra de **Canteras San Javier, S. de R. L.** –foja doscientos veintitrés-.

Por su parte, la demandada ***, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente notificada, tal y como se advierte de la cédula de notificación que obra dentro del sumario –foja ciento cuarenta y siete-, por lo que mediante proveído del dos de febrero de dos mil veintiuno se le acusó la correspondiente rebeldía –foja ciento sesenta y uno-.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

V.- En estudio de la acción de prescripción positiva deducida por ***, por su propio derecho y como albacea de la sucesión a bienes de ***, el suscrito juez estima que la misma quedó debidamente acreditada, tal y como se verá a continuación:

Resulta pertinente analizar el marco normativo aplicable, siendo que nuestro Código Civil dispone:

“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 816.- *Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.”*

“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 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 1163.- *La posesión necesaria para prescribir deber ser:*

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.”

“Artículo 1164. *Los bienes inmuebles se prescriben:*

I.- En cinco años, cuando los inmuebles se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continúa y públicamente...;

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente...”

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.”*

En ese tenor, la llamada usucapión, es la posibilidad de adquirir el dominio por la posesión de un bien, sin embargo, no es inmediata porque está sujeta a determinadas condiciones y reglas.

Para que opere la figura de la prescripción, la posesión que se detente debe ser a título de dueño, resultado de algún acto, hecho o causa por el que se haya transmitido el dominio de la posesión, además de que dicha posesión debe ser pacífica, o sea, que no haya sido adquirida con violencia; continua, es decir, 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, a presunción de ser propietario.

Luego, 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.

Así, para que se verifique la prescripción concurriendo las demás condiciones, basta con que el accionante acredite la posesión 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 está 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 o subjetivamente válido por originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio, incluso basarse 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.

Sirve como apoyo a lo antes expuesto, la Jurisprudencia con Número de Registro Ius 2008083, de la Décima Época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, en la página 200 del Tomo I, Libro 13, con fecha Diciembre de 2014, 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 usucapión 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 aquél en que una persona la adquiere de otra a quien considera dueño.

Sustentan la anterior consideración, los siguientes criterios:

La Tesis Aislada Civil de la Novena Época, con Número de Registro 188144, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta Tomo XIV, Diciembre de 2001, 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.”

La Tesis Aislada Civil de la Octava Época, con Número de Registro 212645, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XIII, Mayo de 1994, 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.”

Entonces, tal y como se expuso en líneas pasadas, 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:

✓ 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*-;

✓ Que se revele en la demanda y se acredite en autos la causa generadora de la posesión -*artículo 829 del ordenamiento legal antes invocado*-;

✓ 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*-.

Por otro lado, como quedó asentado con anterioridad, el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, prevé que “*el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción*” y, en ese sentido, la parte actora ofertó como medios de convicción de su parte los siguientes:

Existe la **testimonial**, a cargo de *** y ***, desahogada en audiencia de fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno -*fojas de la doscientos treinta a la doscientos treinta y cinco*-, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esto por versar sobre hechos susceptibles de ser captados por los sentidos, los cuales los atestes conocen por sí mismos, y de la cual se advierte, que dichos testigos fueron coincidentes al rendir sus declaraciones, tal y como se evidencia a continuación:

El testigo ***, afirmó conocer a *** desde hace muchos años en virtud de que eran vecinos, señalando que por la misma razón, conoció a su esposo de nombre ***, persona que falleció tiempo atrás y que en mil novecientos ochenta y siete, adquirió por parte del señor ***, con intervención de la Inmobiliaria ***, una casa ubicada en ***, sin que por dicha operación se hubiera firmado algún documento, sin embargo, indica que ciertamente el precio pactado entre las partes fue

cubierto, lo que sabe porque estuvo presente al momento de la compraventa.

En ese sentido, indica que dicho inmueble lo poseen *** y ***, desde la fecha en la que se celebró la compraventa antes mencionada, sin que hubieran sido molestados por persona o autoridad alguna con motivo de la posesión que detentan, por lo cual, se reconoce públicamente a dichas personas como propietarios del inmueble.

Por otro lado, el ateste ***, señaló de igual forma, que conoce tanto a *** como a *** por ser amigo de su hijo ***, siendo que aquel falleció a finales del dos mil dieciocho, habiendo adquirido en vida la casa ubicada en ***, misma que adquirió en agosto de mil novecientos ochenta y siete, mediante una carta expedida por la *** Núñez, en donde se hizo constar la compraventa celebrada entre *** como vendedor y *** en calidad de comprador, habiéndose cubierto el precio fijado por dicha operación, lo que sabe porque él mismo ha visto el documento de referencia.

Afirma, que aunque podría considerarse que dicho inmueble lo posee ***, él ya falleció, por lo que realmente quien detenta su posesión es su viuda ***, esto desde agosto de mil novecientos ochenta y siete, fecha en la que se adquirió el inmueble, sin que hubieran sido molestados en ningún momento por alguna autoridad con motivo de la posesión de referencia, conociéndoles públicamente a ellos como dueños de la finca.

Así mismo, obran dentro del sumario, diversas **documentales públicas**, consistentes en:

❖ **Recibo Oficial** de ingresos diversos con número de folio ***, emitido a nombre de ***, por la Tesorería General del Estado, el día siete de octubre de mil novecientos ochenta y seis, valioso por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de pago por derechos de alineamiento -foja veintidós-.

❖ La **Solicitud de Alineamiento Compatibilidad Urbanística** número ***, autorizada el día veinte de octubre de

mil novecientos ochenta y seis, a solicitud de ***, en relación con el inmueble ubicado en ***, predio que era un lote baldío, proponiéndose como nuevo destino casa habitación, el cual contaba con agua, electrificación, banquetas, drenaje, guarnición y pavimento, teniendo una superficie total de doscientos sesenta y seis punto veinte metros cuadrados, con las siguientes medidas: *** *-foja veintiuno-*.

❖ **Recibo de pago** por la cantidad de dos mil sesenta pesos, con número de folio ***, expedido por la Tesorería General del Estado, relativo al pago anual mil novecientos ochenta y siete del inmueble ubicado en ***, mismo que cuenta con clave catastral *** *-foja veinticuatro-*.

❖ **Recibo** número ***, por el número oficial ***, extendido por la Secretaría de Obras Públicas del Ayuntamiento de Aguascalientes, el día veintiuno de julio de mil novecientos ochenta y siete, a nombre de ***, en relación con el lote *** *-foja veinticinco-*.

❖ **Comprobante de pago de servicios y derechos** número ***, valioso por la cantidad de ocho mil trescientos veinte pesos cero centavos moneda nacional, expedido por la Dirección de Finanzas del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, el día catorce de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, a nombre de ***, por concepto de permiso por trescientos sesenta días de construcciones y reconstrucciones de casa habitación a partir del día catorce de octubre de mil novecientos ochenta y seis, sobre el inmueble ubicado en *** *-foja veinticuatro, vuelta-*.

❖ **Rectificación de número oficial** de fecha siete de enero de dos mil cuatro, emitido por el Jefe de Departamento de Licencias de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal, en donde se le hizo saber a ***, que el número que ostentaba la finca de su propiedad, ubicada en ***, con cuenta catastral ***, resultaba incorrecto, asignándole el número oficial doscientos tres de la misma calle y fraccionamiento *-foja treinta-*.

❖ **Licencias de Construcción** número *** –foja veintiocho-; *** –foja veintisiete-; y, *** –foja veintinueve-, expedidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento de Aguascalientes, a nombre de ***, propietario del inmueble ubicado en ***, documentos en los que se asentó, que dicho inmueble cuenta con todos los elementos de urbanización asentados con anterioridad.

❖ **Oficio** ***, de fecha cinco de junio de dos mil diecinueve, en donde el Director General del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, le remitió a ***, el antecedente de propiedad con el que contaba, respecto del inmueble ubicado en ***, con clave catastral *** –foja trece-, siendo éste la **manifestación de predio urbano** número once mil trescientos sesenta y cuatro, en donde se menciona, que dicha propiedad fue adquirida el veinticuatro de marzo de mil novecientos ochenta, por ***, por lo que dicha persona resulta ser su anterior propietario –foja catorce-.

❖ **Oficio** ***, emitido el día veintisiete de junio de dos mil diecinueve, por la Jefa de Departamento de Embargos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, quien informó, que los propietarios registrados en dicha dependencia del bien inmueble ubicado en ***, son *** y ***, encontrándose inscrito bajo el folio real *** –foja dieciséis-.

❖ **Informe** rendido por la Jefa de Departamento de Embargos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, el día nueve de octubre de dos mil veinte, en el que se indica, que el inmueble identificado como ***, **está inscrito a nombre de *****, en el libro ***, cuyo folio real lo es *** –foja ciento treinta-.

❖ **Informe** emitido por el doce de octubre de dos mil veinte, por el Director General del Instituto Catastral del Estado, quien manifestó, que una vez realizada la búsqueda correspondiente dentro de sus archivos digitales y alfanuméricos, el predio con clave catastral ***, **se encuentra registrado a nombre de *****, sin que se hubiera localizado documentación

Materia Civil del Primer Circuito, consultable en la Octava, Apéndice 2000, Materia Civil, Tomo IV, Civil Jurisprudencia TCC, pág. 561, bajo el número de registro 913544, del rubro y texto siguiente:

“POSESIÓN PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDÓNEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA. *Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvenzional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir”.*

Por otro lado, existen algunas **documentales privadas**, consistentes en lo siguiente:

❖ **Contrato de Compraventa** número ***, celebrado el día quince de septiembre de mil novecientos ochenta y seis, entre *** como vendedora y *** en calidad de comprador, respecto del lote ***, inmueble con una superficie de doscientos sesenta y seis punto veinte metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: *** *-foja veinte-*.

❖ Recibo número ***, de fecha quince de septiembre de mil novecientos ochenta y seis, expedido por ***, a nombre de ***, por concepto de enganche *-foja veintidós-*.

❖ Recibos emitidos en distintas fechas por ***, a nombre de ***, con domicilio en ***, lo anterior por concepto de pago de cuotas de agua y mantenimiento *-fojas veinticuatro y veinticinco-*.

Documentales que conforme a lo que establece el artículo 343 del Código Procesal de la Materia, gozan de eficacia probatoria, al haber sido robustecidas con las **ratificaciones de**

contenido y firma, a cargo de ***, valoradas de conformidad con lo establecido por el artículo 348 del ordenamiento legal en cita y desahogadas en audiencia del veintitrés de junio de dos mil veintiuno *-fojas de la doscientos treinta a la doscientos treinta y cinco-*, probanzas de las que se advierte, que ***, apoderada de la ratificante, reconoció la totalidad del contenido de dichos documentos, asegurando que algunas de las firmas que se contienen en ellos pertenecen a su suegra y a su cuñada, resaltando, que efectivamente, su representada le enajenó a ***, el inmueble motivo del presente negocio.

En ese sentido, consta también dentro del sumario, la **documental privada**, consistente en el **Contrato de Promesa de Compraventa** celebrado entre *** como promitente comprador y *** en calidad de promitente vendedor, representado este último en dicho acto por su esposa ***, acto jurídico en virtud del cual, las partes se obligaron a celebrar en un plazo de sesenta días contados a partir de la firma del mismo, el contrato definitivo de compraventa respecto del terreno ubicado en ***, inmueble que sería destinado para casa habitación, el cual contaba con las siguientes medidas: *** *-foja diecisiete-*, probanza que aun y cuando no fue ofertado algún medio de convicción para perfeccionarla, ciertamente se encuentra robustecida con el resto del material probatorio, por lo que se le concede a la misma valor en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código Procesal de la Materia.

Lo anterior es así, toda vez que con las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto de legal y humana** que en términos de los numerales 341 y 352 del ordenamiento legal en cita, gozan de valor probatorio a favor de la parte actora, es dable acreditar que la actora posee el inmueble materia del juicio de forma pacífica, continua, pública y a título de dueña, desde el diecisiete de agosto de mil novecientos ochenta y siete, en virtud de que su esposo *** lo adquirió mediante compraventa efectuada con ***, quien a su vez lo adquirió por compraventa celebrada con la

parte demandada, quien ciertamente aparece como propietaria del mismo, por lo que la propiedad de dicho inmueble ha prescrito a su favor.

Como consecuencia de lo anterior, se tienen por acreditados los elementos de la acción incoada, consistente en que ésta se debe ejercitar en contra de quien aparece como propietario del inmueble a usucapir ante el Registro Público de la Propiedad, tal como lo determina el artículo 1168 del Código Civil del Estado, aunado a que se prueba que la posesión que detenta el actor reúne las cualidades aptas para prescribir, motivo por el cual **procedió la acción instada.**

Sostiene la anterior consideración, la tesis asilada emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil, número de registro Ius 24922, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 181-186, sexta parte, página 149, al tenor del siguiente rubro y texto:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DESDE LA DEMANDA DEBE ACREDITARSE QUIEN FIGURA COMO DUEÑO. *Tratándose de la acción de prescripción positiva, si conforme a lo dispuesto por el artículo 1156 del Código Civil, la demanda debe proponerse contra el que aparece como propietario de los bienes en el Registro Público de la Propiedad, este requisito debe cumplirse desde que se formula la propia demanda ya que sólo en esa forma podrá saberse si se satisface mediante la prueba idónea, que está constituida por el respectivo certificado del titular de la oficina que se indica.”*

VI.- En ese tenor, se declara **procedente** la Vía Única Civil intentada por la parte actora.

En ella, la actora ***, por su propio derecho y como albacea de la sucesión a bienes de ***, acreditó su acción de prescripción positiva, en tanto que la demandada *** y/o *** y/o ***, omitió dar contestación a la demanda entablada en su contra.

Como consecuencia de lo anterior, se declara que la actora ***, por su propio derecho y como albacea de la sucesión a bienes de ***, en virtud de la prescripción positiva que ha operado a su favor, se ha convertido en propietaria del bien inmueble ubicado en ***, mismo que cuenta con clave catastral

***, una superficie de doscientos sesenta y seis punto veinte metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***, bien que se encuentra inscrito bajo el número ***, bajo el folio real ***.

Con fundamento en los artículos 35 y 47 de la Ley de Catastro, infórmese tanto al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado como 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, las cancelaciones de registros anteriores y, en su caso, la apertura de una nueva cuenta catastral a favor de la accionante.

En cuanto a los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio, no se hace especial condena, ello atento a lo dispuesto por el artículo 129 fracción I que establece, que no será condenada en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia y además, limitó su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio, entendiéndose, que no es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia cuando la ley ordena que se decida necesariamente por autoridad judicial y, en la especie, el artículo 1168 del Código Civil del Estado, dispone que la adquisición de bienes inmuebles por prescripción, debe ser demandada jurisdiccionalmente.

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 del Estado, se resuelve:

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

Segundo.- Se declara **procedente** la Vía Única Civil intentada por la parte actora.

Tercero.- Se declara que la actora ***, por su propio derecho y como albacea de la sucesión a bienes de ***, acreditó su acción de prescripción positiva, en tanto que la demandada

*** y/o *** y/o ***, omitió dar contestación a la demanda entablada en su contra.

Cuarto.- Se declara que la actora ***, por su propio derecho y como albacea de la sucesión a bienes de ***, en virtud de la prescripción positiva que ha operado a su favor, se ha convertido en **propietaria** del bien inmueble ubicado en ***, mismo que cuenta con clave catastral ***, una superficie de doscientos sesenta y seis punto veinte metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***, bien que se encuentra inscrito bajo el número ***, bajo el folio real ***.

Quinto.- Con fundamento en los artículos 35 y 47 de la Ley de Catastro, infórmese tanto al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado como 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, las **cancelaciones** de registros anteriores y, en su caso, la **apertura** de una nueva cuenta catastral a favor de la accionante.

Sexto.- No se hace especial condena en **gastos y costas**.

Séptimo.- 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 Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

Octavo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció y firma el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa y autoriza, quienes en su orden firman.- DOY FE.

LIC. HONORIO HERRERA ROBLES
JUEZ TERCERO CIVIL

LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA
SECRETARIA DE ACUERDOS

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha primero de julio de dos mil veintiuno.- CONSTE.

L'ALPR/*dads*

La **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, 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 1191/2019, dictada en fecha treinta de junio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veintidós 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 suprimieron datos de las partes, así como de las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-