



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, **siete de junio de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente **1453/2019** que en la vía **única civil**, en ejercicio de la acción **reivindicatoria**, promoviera \*\*\*\*\* por conducto de su representante legal \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, y la **reconvención** incoada por \*\*\*\*\*, en ejercicio de la acción de prescripción positiva, en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a 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 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.*

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

**II.-** Se asume competencia 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, la parte actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y el reo 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 intentada.

**IV.-** La parte actora \*\*\*\*\*, por conducto de su representante legal \*\*\*\*\*, compareció a demandar a \*\*\*\*\*, por las siguientes prestaciones:

*“A. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, para que por sentencia firme se declare que mi representada \*\*\*\*\* es única*

y legítima propietaria del predio \*\*\*\*\*, que corresponde al que se encuentra identificado por la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\* del protocolo del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado \*\*\*\*\* y que eventualmente se fusione con otro también de mi representada en los términos de los hechos de la presente demanda

B. Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega a mi representada de la posesión del inmueble descrito en el punto que antecede con sus frutos y accesiones los que deberán ser calculados mediante el juicio de peritos en la forma y términos que su señoría indique.

C. El pago de los gastos y costas que se originen en virtud de la tramitación del presente juicio”.

Por su parte, el demandado \*\*\*\*\*, al dar contestación a la demanda, **reconviene** a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**“a).**- Para que por Sentencia definitiva firme se declare que la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA** se ha consumado a mi favor y en consecuencia me he convertido en propietario del **predio ubicado en el \*\*\*\*\***, el cual cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* , así como con las siguientes **medidas y colindancias**:

Al **Noroeste**, en \*\*\*\*\*;

Al **Sureste**, en \*\*\*\*\*;

Al **Suroeste**, en \*\*\*\*\*;

Al **Noreste**, en \*\*\*\*\*.

**b).**- Para que, como consecuencia de la anterior prestación, se ordene la inscripción de la sentencia ejecutoria que recaiga al presente juicio, ante el **Registro Público de la Propiedad y del Comercio**.

**c).**- Para que, decretada la prescripción a mi favor, se informe al Instituto Catastral del Estado el traslado de dominio del inmueble referido.

**d).**- Por el pago de los gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio”.

Lo manifestado por la parte actora en el principal y demandada reconvencionista, así como por el demandado en el principal y actor reconvencionista, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.

Por lo que respecta al demandado reconvencionista \*\*\*\*\* , al dar contestación a la demanda incoada en su contra, se allanó a la misma, según escrito visible en las fojas trescientos ochenta y ocho y trescientos ochenta y nueve de autos.

En los anteriores términos quedo fijada la litis.

V.- Ahora bien, por cuestión de metodología jurídica esta autoridad procede a examinar en primer término la acción reconvenicional de prescripción positiva adquisitiva, incoada por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , pues de resultar procedente, necesariamente devendría improcedente la acción reivindicatoria instada en el principal.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, Número de Registro: 183370, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVIII, Agosto de 2003, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C.68 C, Página: 1860, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN.** Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción”.

El actor reconvencionista \*\*\*\*\* , demanda la acción cuyo estudio nos ocupa, para que se declare que ha adquirido por prescripción positiva el inmueble descrito en el escrito de demanda reconvenicional, y que asegura le fue vendido por el demandado reconvencionista \*\*\*\*\* , mediante contrato de compraventa que celebraron el dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y siete, y que a partir de tal fecha lo ha poseído a título de dueño, pública, pacífica y continua.

Refiere, que la propiedad y posesión del inmueble la adquirió virtud del citado contrato, y que pese a que tenía conocimiento que el inmueble objeto del mismo, se encontraba inscrito en ese entonces en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a favor del \*\*\*\*\* , lo estimó suficiente de acuerdo a lo dispuesto por el

artículo 829 del Código Civil del Estado, ya que al conocer los vicios de su posesión se califica de mala fe, la cual, no impide que sea apta para prescribir, ya que de acuerdo a lo previsto por la fracción III del numeral 1164 del ordenamiento legal en cita, el término para que opere la prescripción positiva se amplía de cinco a diez años, siempre se que sea posea con las cualidades necesarias para prescribir, es decir, a título de dueño, pública, pacífica y continua.

En ese tenor, para analizar los elementos constitutivos de la acción intentada debemos tomar en consideración lo dispuesto por los numerales que se contienen en nuestro Código Civil vigente para el Estado que disponen lo siguiente:

**“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;



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**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 exista 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 los derechos 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, luego, 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 algún 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.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 opere la prescripción, concurriendo las demás condiciones, basta con que el prescribiente 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 usucapción 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.





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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.

Ahora, a fin de resolver la acción reconvencional de prescripción, se destaca lo dispuesto por el artículo 829 del Código Civil, el cual prevé la forma en que se verifica la posesión de buena fe o mala fe, estableciendo que es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud a un título suficiente para darle tal derecho, o el que ignora los vicios de su título; y, que es poseedor de mala fe, quien entra a la posesión "sin título alguno", o quien conoce los vicios del título.

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), es decir, señalar y probar la existencia del acto jurídico; que dicha posesión la ha ejercido de mala fe; 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 la copia certificada de la escritura pública

\*\*\*\*\* , tirada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* del Estado, \*\*\*\*\* , de \*\*\*\*\* , y que obra de la foja ciento dieciocho a la ciento veintiocho \*\*\*\*\* de autos; a la cual, se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código Adjetivo de la materia, con la cual se acredita, que la persona moral demandada en la reconvención \*\*\*\*\* es la propietaria del bien inmueble materia del negocio cuya resolución nos ocupa, pues de la misma se obtiene el contrato de compraventa, celebrado entre \*\*\*\*\* , como vendedor y la referida demandada, como compradora, respecto del predio \*\*\*\*\* , de la que no se advierte anotación alguna que presuma cambio de propietario.

Prueba la anterior, que se encuentra robustecida con la **documental en vía de informe**, ofrecida por la parte actora reconvencionista, consistente en el rendido por el **Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes**, visible en la foja doscientos cuarenta y siete de autos, a la cual, se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el numeral 341 del Código Procesal de la materia, al ser de aquellas expedidas por un servidor público en ejercicio de sus funciones, dado que de la misma se obtiene registro del inmueble del presente juicio, a nombre de \*\*\*\*\* .

De lo antes expuesto, se obtiene que si bien, la parte actora reconvencionista omitió ofrecer el certificado de propiedad a fin de constatar que el inmueble objeto de la litis, se encuentra a nombre de la parte demandada reconvencionista \*\*\*\*\* , también lo es, que la ley no le impone la obligación de justificar dicha circunstancia con una prueba determinada, pues tal hecho puede ser demostrado con diversos medios de prueba, tal y como aconteció en autos.

Se sostiene lo anterior, toda vez que de la copia certificada del instrumento público en el cual consta la compraventa mediante la cual, la parte demandada adquirió el referido inmueble, se desprende la imposición del sello de la Oficina del Registro Público de la Propiedad del Estado, que contiene la razón y los datos de su registro, sin que del mismo se desprenda que a la fecha se haya realizado algún otro acto traslativo de dominio a favor de persona diversa, con lo cual se demuestra que la demanda se enderezó en contra de la persona a cuyo nombre se registró dicha propiedad, aunado a que así lo aceptó



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

la propia demandada reconvencionista, quien incluso con base a ese título demanda en el principal la reivindicación **del inmueble que refiere es de su propiedad y se encuentra en posesión de la parte actora reconvencionista.**

Resulta aplicable a la anterior consideración la Tesis Aislada, con Número de Registro: 166878, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXX, Julio de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: XI.T.Aux.C.6 C, Página: 2024, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA CALIDAD DEL DEMANDADO, QUE ES AQUEL A CUYO NOMBRE SE INSCRIBA LA PROPIEDAD EN EL REGISTRO PÚBLICO, NO EXIGE ACREDITARSE SÓLO CON UN CERTIFICADO EMITIDO POR LA OFICINA REGISTRAL, SINO QUE PUEDE DEMOSTRARSE CON OTRAS PRUEBAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).** El artículo 1073 del Código Civil para el Estado de Michoacán abrogado, identifica al sujeto pasivo de la acción de prescripción adquisitiva, como aquel a cuyo nombre se inscriba la propiedad en el Registro Público, y no impone la obligación de justificar esa calidad con una prueba especializada; en concreto, no requiere que se exhiba el certificado de propiedad emitido por la oficina registral; lo que implica que el hecho de que se trata puede ser demostrado acudiendo al catálogo de pruebas que prevé el numeral 393 del abrogado Código de Procedimientos Civiles para el Estado, pues siendo ésta la regla general, debe aplicarse a todos los casos, en tanto no se exija por norma expresa o por imperativo lógico jurídico otra cosa, pues donde la ley no distingue el intérprete no debe distinguir. En esas condiciones, si la quejosa aporta a juicio el título material de la parte demandada, escritura privada otorgada ante la fe de notario público en la que se hace constar la compraventa del inmueble descrito en la demanda, y obra en dicho instrumento la imposición del sello de la Oficina del Registro Público de la Propiedad del Estado, que contiene la razón y los datos de su registro; con ella se demuestra que dio cumplimiento a lo que ordena el precepto 1073 invocado y que la demanda se enderezó en contra de la persona a cuyo nombre se registra la propiedad”.

Ahora bien, como segundo elemento de la acción instada, el actor, debe revelar y acreditar la causa generadora de la posesión, entendida esta como la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño, mandando sobre ellos, disfrutando de los mismos, 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** 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 parte actora reconvencionista afirma que es poseedora de mala fe y

que adquirió la propiedad del inmueble por medio de un tercero que resulta ser persona distinta a aquel que aparece inscrito como propietario.

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”.

Ahora bien, para acreditar el segundo de los elementos, el actor ofreció como pruebas de su parte, la **documental privada**, consistente en el contrato privado de compraventa de **dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y siete**, y que obra en autos de la foja trescientos noventa y uno a trescientos noventa y tres; a la cual, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 342, 343 y 344 del Código Procesal de la materia, pues con el mismo se acredita que en la fecha antes mencionada, el actor reconvencionista adquirió la propiedad del inmueble materia de controversia, mediante compraventa celebrada con \*\*\*\*\*; en el que, pactaron que además que la entrega de dicho bien, se realizaría al comprador, a la firma del citado contrato, quien lo recibiría en forma real y material.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Documento el anterior, que se encuentra robustecido con la prueba de **ratificación de contenido y firma**, a cargo del demandado en la reconvención **\*\*\*\*\***, desahogada en audiencia celebrada el dieciséis de marzo de dos mil veintiuno *-foja mil noventa y nueve a la mil ciento diez-*, de la cual se obtiene que dicho demandado reconoció el contenido y la firma que obra en el mismo en el apartado de vendedor.

Ahora bien, cabe precisar que si bien es cierto, en términos de lo dispuesto por los artículos 235 del Código Procesal de la materia y 830 del Código Civil del Estado<sup>1</sup>, y dado que el actor reconvencionista afirma que entró a poseer el inmueble materia del presente juicio, conociendo los vicios de su título, le corresponde a éste acreditar tal afirmación, sin embargo, también resulta ser, que este Juzgador se encuentra obligado a dar cumplimiento al principio de exhaustividad contenido en nuestra Constitución, que impone a los tribunales la obligación de decidir todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su conocimiento, tomando en cuenta los argumentos aducidos tanto en la demanda como en aquellos en los que se sustenta la contestación y demás pretensiones hechas valer oportunamente en el juicio, de tal forma que emita resolución condenando o absolviendo a las prestaciones reclamadas, resolviendo sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate.

Sirven como apoyo a la anterior consideración por su argumento rector, los siguientes criterios:

Tesis Aislada, con Número de Registro: 2005968, Época: Décima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Tesis: I.4o.C.2 K (10a.), Página: 1772, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**“EXHAUSTIVIDAD. SU EXIGENCIA IMPLICA LA MAYOR CALIDAD POSIBLE DE LAS SENTENCIAS, PARA CUMPLIR CON LA PLENITUD EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.** El artículo 17 constitucional consigna los principios rectores de la impartición de justicia, para hacer efectivo el derecho a la jurisdicción. Uno de estos principios es el de la completitud, que impone al juzgador la obligación de resolver todos los litigios que se presenten para su conocimiento en su integridad, sin dejar nada pendiente, con el objeto de que el fallo que se dicte declare el derecho y deje abierto el camino franco para su ejecución o cumplimiento, sin necesidad de nuevos procedimientos judiciales o administrativos. Para cumplir cabalmente con la completitud exigida por la Constitución, se impone a los tribunales la obligación

<sup>1</sup> **“Artículo 830.-** La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.”

de examinar con exhaustividad todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su conocimiento, y esto se refleja en un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio. El vocablo exhaustivo es un adjetivo para expresar algo que se agota o apura por completo. El vocablo agotar hace referencia a llevar una acción de la manera más completa y total, sin dejarla inconclusa ni en la más mínima parte o expresión como lo ilustra el Diccionario de la Lengua Española: "Extraer todo el líquido que hay en una capacidad cualquiera; gastar del todo, consumir, agotar el caudal de las provisiones, el ingenio, la paciencia, agotarse una edición; cansar extremadamente". Sobre el verbo apurar, el diccionario expone, entre otros, los siguientes conceptos: "Averiguar o desentrañar la verdad ahincadamente o exponerla sin omisión; extremar, llevar hasta el cabo; acabar, agotar; purificar o reducir algo al estado de pureza separando lo impuro o extraño; examinar atentamente". La correlación de los significados destacados, con miras a su aplicación al documento en que se asienta una decisión judicial, guía hacia una exigencia cualitativa, consistente en que el juzgador no sólo se ocupe de cada cuestión planteada en el litigio, de una manera o forma cualquiera, sino que lo haga a profundidad, explore y enfrente todas las cuestiones atinentes a cada tópico, despeje cualquier incógnita que pueda generar inconsistencias en su discurso, enfrente las diversas posibilidades advertibles de cada punto de los temas sujetos a decisión, exponga todas las razones que tenga en la asunción de un criterio, sin reservarse ninguna, y en general, que diga todo lo que le sirvió para adoptar una interpretación jurídica, integrar una ley, valorar el material probatorio, acoger o desestimar un argumento de las partes o una consideración de las autoridades que se ocuparon antes del asunto, esto último cuando la sentencia recaiga a un medio impugnativo de cualquier naturaleza. El principio de exhaustividad se orienta, pues, a que las consideraciones de estudio de la sentencia se revistan de la más alta calidad posible, de completitud y de consistencia argumentativa".

Jurisprudencia, con Número de Registro: 182221, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIX, Febrero de 2004, Materia(s): Laboral, Tesis: IV.2o.T. J/44, Página: 888, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD, PRINCIPIOS DE. SUS DIFERENCIAS Y CASO EN QUE EL LAUDO INCUMPLE EL SEGUNDO DE ELLOS.** Del artículo 842 de la Ley Federal del Trabajo se advierte la existencia de dos principios fundamentales o requisitos de fondo que deben observarse en el dictado del laudo: el de congruencia y el de exhaustividad. El primero es explícito, en tanto que el segundo queda imbíbido en la disposición legal. Así, el principio de congruencia está referido a que el laudo debe ser congruente no sólo consigo mismo, sino también con la litis tal como haya quedado establecida en la etapa oportuna; de ahí que se hable, por un lado, de congruencia interna, entendida como aquella característica de que el laudo no contenga resoluciones o afirmaciones que se contradigan entre sí y, por otro, de congruencia externa, que en sí atañe a la concordancia que debe haber con la demanda y contestación formuladas por las partes, esto es, que el laudo no distorsione o altere lo pedido o lo alegado en la defensa, sino que sólo se ocupe de las pretensiones de las partes y de éstas, sin introducir cuestión alguna que no se hubiere reclamado, ni de condenar o de absolver a alguien que no fue parte en el juicio laboral. Mientras que el de exhaustividad está relacionado con el examen que debe efectuar la autoridad respecto de todas las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*cuestiones o puntos litigiosos, sin omitir ninguno de ellos, es decir, dicho principio implica la obligación del juzgador de decidir las controversias que se sometan a su conocimiento tomando en cuenta los argumentos aducidos tanto en la demanda como en aquellos en los que se sustenta la contestación y demás pretensiones hechas valer oportunamente en el juicio, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate. Por tanto, cuando la autoridad laboral dicta un laudo sin resolver sobre algún punto litigioso, en realidad no resulta contrario al principio de congruencia, sino al de exhaustividad, pues lejos de distorsionar o alterar la litis, su proceder se reduce a omitir el examen y pronunciamiento de una cuestión controvertida que oportunamente se le planteó, lo que permite, entonces, hablar de un laudo propiamente incompleto, falto de exhaustividad, precisamente porque la congruencia -externa- significa que sólo debe ocuparse de las personas que contendieron como partes y de sus pretensiones; mientras que la exhaustividad implica que el laudo ha de ocuparse de todos los puntos discutibles. Consecuentemente, si el laudo no satisface esto último es inconcuso que resulta contrario al principio de exhaustividad que emerge del artículo 842 de la Ley Federal del Trabajo, traduciéndose en un laudo incompleto, con la consiguiente violación a las garantías consagradas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal”.*

Por lo antes expuesto, se procede a valorar diverso material probatorio ofrecido por la parte actora en el principal y demandada reconventionista **\*\*\*\*\***, siendo estas, las **documentales públicas**, consistentes en la copia certificada del Diario Oficial de la Federación de diecinueve de mayo de mil novecientos treinta y nueve, sección primera; copia certificada del Diario Oficial de la Federación de fecha diecinueve de mayo de mil novecientos treinta y nueve, sección segunda; copia certificada del Diario Oficial de la Federación de dieciocho de junio de mil novecientos setenta y seis; copia certificada del Diario Oficial de la Federación de fecha treinta de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro; copia certificada de convenio celebrado en te la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Federal con el Gobierno del Estado de Aguascalientes, expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; visibles en las fojas sesenta y cinco y sesenta y seis, sesenta y siete a setenta, setenta y uno a setenta y cinco, setenta y seis a ochenta y dos, ochenta y tres a ciento tres de autos; a las cuales, se les concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con las cuales se acreditan los antecedentes del inmueble materia del presente juicio, desde la dotación la dotación de ejidos al poblado de Ojocaliente; el reconocimiento de derechos al propietaria originaria -Petra Hinojosa González-; su posterior expropiación a favor de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología; y el convenio celebrado entre este último

y el Gobierno del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes, cuya finalidad tuvo el transmitir la propiedad de la superficie expropiada, a favor del segundo de los mencionados, esto dentro del periodo comprendido del diecinueve de mayo de mil novecientos treinta y nueve al once de abril de mil novecientos ochenta y cuatro, fecha ésta ultima en que tuvo verificativo el último de los actos jurídicos en mención.

Asimismo, ofreció las **documentales públicas**, consistentes en la copia certificada de la escritura pública \*\*\*\*\*, tirada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* del Estado, \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*; y, la copia certificada de la escritura pública \*\*\*\*\*, tirada ante la fe del Notario Público del Estado, \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, y que obran de la foja ciento cuatro a ciento diecisiete y ciento dieciocho a ciento veintiocho \*\*\*\*\* de autos; a las cuales, se les concede eficacia probatoria plena en términos de los numerales 281 y 341 del Código Procesal de la materia, con las cuales, se demuestra el acto traslativo de dominio mediante el cual el Gobierno del Estado de Aguascalientes transmitió la propiedad del inmueble materia del presente juicio a la persona moral denominada \*\*\*\*\*, el veintiséis de octubre de dos mil nueve; y, la posterior venta que ésta hizo del inmueble a la ahora demandada reconvencionista \*\*\*\*\*, el cuatro de abril de dos mil doce.

Así pues, con las documentales valoradas en párrafos que anteceden, se demuestra que pese a que el inmueble materia del presente juicio, al momento en que se celebró el contrato de compraventa que se invoca como causa generadora de la posesión para que opere la prescripción, era propiedad del Gobierno del Estado de Aguascalientes, y que por ende, quien fungió como parte vendedora, carecía de facultades para transmitirle la posesión jurídica y material de dicho inmueble, el actor reconvencionista celebró el mismo, y en virtud de éste, entró a poseer el bien que en el principal se le demanda la reivindicación.

Con lo anterior, se evidencia la mala fe con la que se condujo el actor reconvencionista al celebrar dicho acto jurídico, pues pese a que tenía conocimiento que la persona que le transmitió los derechos de propiedad carecía de facultades para hacerlo, y por ende, los vicios de su título que le impedían poseer con derecho, comenzó a poseer





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

materialmente el bien inmueble materia de controversia.

Se sostiene lo anterior, pues al desahogar la prueba **confesional**, que la demandada reconvencionista \*\*\*\*\* , ofreció a su cargo, y desahogada en audiencia celebrada el catorce de abril de dos mil veintiuno *-foja mil doscientos cincuenta y seis a la mil doscientos sesenta y tres-*, al tenor del pliego exhibido *-foja mil ciento veintiuno a la mil ciento veinticuatro-*, reconoció como cierto que el contrato lo celebró con una persona que a esa fecha ya le habían expropiado el inmueble materia de este juicio.

Con lo anterior, se tiene por cumplido el segundo de los elementos a que se refiere el numeral 1168 del Código Sustantivo de la materia, que dispone que debe acreditarse la causa generadora de la posesión, siendo en el caso que nos ocupa, una compraventa realizada entre el demandada reconvencionista \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor y el actor \*\*\*\*\* , el dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y siete.

De igual modo, ofreció la **testimonial**, a cargo de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia celebrada el veintiuno de mayo de dos mil veintiuno *-foja mil doscientos setenta y uno a la mil doscientos ochenta y tres-*, a la cual, se le concede eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Lo anterior es así, en virtud de que todos y cada uno de los testigos fueron coincidentes respecto a que el actor, es quien posee el inmueble materia del presente juicio desde la fecha en que celebró el contrato base de la acción *-dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y siete-* de forma pacífica *-pues ninguno de ellos tiene conocimiento que lo hayan molestado en la posesión-*, pública *-porque tanto los declarantes, como los clientes del actor reconvencionista (dado que ambas partes litigantes reconocen que el inmueble fue destinado a la venta de materiales para la construcción), tienen conocimiento de que éste posee el inmueble-*, y continua *-ya que los deponentes señalan que desde que adquirió el inmueble (mayo de mil novecientos noventa y siete, el demandante posee el inmueble materia del presente juicio-*, **acreditándose con ello el tercero de los elementos.**

Ofreció además como pruebas de su parte, la **instrumental de actuaciones**, así como la **presuncional en su doble aspecto legal**

**y humano**, a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 352 del Código Procesal de la materia.

Lo anterior es así, toda vez que del cúmulo probatorio valorado en autos, se obtiene que el accionante acreditó todos y cada uno de los elementos constitutivos de la acción de prescripción adquisitiva, pues demostró que el inmueble a usucapir se encuentra inscrito a nombre de la parte demandada \*\*\*\*\*; que dicho bien lo adquirió mediante un contrato de compraventa celebrado con esta última el dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y siete, y que desde la fecha de celebración de dicho contrato a la actualidad, tiene la posesión del referido inmueble en concepto de dueño, de manera pacífica, pública y continua, tiempo durante el cual, han transcurrido en exceso los diez años necesarios para prescribir como poseedor de mala fe, pues demostró que efectivamente el título mediante el cual entró a poseer tenía vicios, al haberse celebrado con el diverso demandado reconvencionista, quien carece de facultades para transmitirle el dominio del referido bien.

Enseguida, se procede al estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada reconvencionista \*\*\*\*\* , siendo estas las siguientes:

- La **derivada del hecho de que el documento con el que pretende demostrar la causa de su posesión, así como la fecha en que entró en posesión del inmueble materia de la acción es un documento privado de fecha incierta**, que hace consistir en que el propio actor reconvencional reconoce que su posesión es de mala fe, por lo que, hay que considerar respecto del contrato que dice dio origen a su posesión, que primero dijo que era verbal, luego que si era escrito, lo exhibió hasta mucho tiempo en el que su contra se ejercieron actos jurisdiccionales; el mismo nunca se inscribió en la Dirección del Registro Público, se realizó ante fedatario y mucho menos ha muerto ninguna de las partes del mismo, en virtud de que su supuesto vendedor ha sido llamado a juicio.

Excepción que se estima infundada e improcedente, pues si bien es cierto en el hecho siete del escrito de demanda reconvencional, manifestó que el contrato base de su acción se celebró de forma verbal, empero, también lo es, que de la integridad de dicho libelo, así como de su contestación a la demanda en el principal, se advierte que el fundatorio de su acción de usucapión, es aquel que se celebró de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

forma escrita, pues incluso respecto de este describe las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la causa generadora de su posesión, lo que se corrobora incluso con el contrato que al efecto exhibió el demandado reconvencionista \*\*\*\*\*.

Ahora, por lo que respecta a que el documento base de la acción reconvencional es de fecha incierta, es importante hacer notar en primer lugar que de los criterios invocados en la excepción cuyo estudio nos ocupa, se advierte que el hecho de que el citado documento carezca de alguna de las características aludidas, no veda a quien lo exhibe de su derecho para acreditar por cualquier otro medio, su certeza; y en segundo lugar, dicho requisito no es indispensable en el negocio que nos ocupa, ya que este es exigible cuando se ejercita la prescripción adquisitiva de buena fe, y como bien lo señala, en el caso la acción se basa en una posesión de mala fe.

- La de **falta de acción**, consistente en que la legislación del Estado de Aguascalientes, establece que para que opere la prescripción adquisitiva, es necesario conforme al artículo 1163, que la posesión sea a título de propietario, pacífica y continua, y en el caso, al fundarse la acción en un documento privado de fecha incierta, el cual, no solo no acredita la causa originaria de posesión, sino que además no acredita fehacientemente la fecha en que la entró en posesión del bien que pretende prescribir, máxime que si bien, puede haber prescripción de mala fe, esa posesión debe ser como ya se mencionó, pública, pacífica y continua, y en la especie, de la relatoría de procedimientos jurisdiccionales, como la acción interdictal, las administrativas ante la sala administrativa y después los procesos penales, tampoco ha sido continua, en virtud de que en varias ocasiones se ha apropiado del inmueble y mucho menos ha sido en carácter de propietario y públicamente, porque siempre lo ha hecho furtivamente, reconociendo abiertamente que se apropió del mismo por razón de un contrato falso realizado por una persona que en su momento no tenía manera de demostrar la propiedad de este.

- La de **interrupción de la prescripción**, consistente en que acorde a lo dispuesto por el artículo 1180 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, la prescripción se interrumpe, cuando entre otras cosas, el poseedor es privado de la cosa o el goce de su derecho, por cualquier tipo de interpelación judicial, así como el reconocimiento que hace de los derechos de su representada en el escrito de demanda,

de lo que deriva que habiendo existido estos actos en diversas ocasiones conforme a la relatoría señalada en la excepción que antecede, es que resulta procedente considerar que habiendo tenido que demandar el interdicto para recuperar la posesión, basta para considerar que su prescripción quedo interrumpida.

Excepciones las anteriores que se analizan de forma conjunta debido a su similitud, las cuales resultan infundadas e improcedentes.

Lo anterior es así, toda vez que si bien es cierto, para desvirtuar que la parte actora reconvencionista ha ejercido la posesión del inmueble materia del presente juicio, a título de dueño, de manera pública, pacífica y continua, ofreció diversos medios de prueba, además de los ya valorados en párrafos que anteceden, tales como, las **documentales públicas**, consistentes en la fe de hechos de \*\*\*\*\*, que consta en acta \*\*\*\*\*, tirada ante la fe del Corredor Público \*\*\*\*\* del Estado, \*\*\*\*\*; la escritura pública \*\*\*\*\*, tirada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* del Estado, \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*; fe de hechos de \*\*\*\*\*, que consta en la escritura pública número mil trescientos setenta y uno, tirada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* del Estado, \*\*\*\*\*, visibles de la foja ciento treinta y ciento treinta y uno, ciento treinta y dos a ciento treinta y siete, ciento treinta y ocho a ciento cuarenta y tres de autos; así como, las **documentales en vía de informe**, rendidas por la **Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Aguascalientes y/o su Coordinación General de Verificación Única Administrativa, Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, Juzgado Tercero de lo Mercantil (anteriormente Juzgado Tercero de lo Civil), Juzgado Segundo Penal (en razón del acuerdo de extinción del Juzgado Primero Penal), Fiscalía General del Estado de Aguascalientes, y Juez de Control y de Juicio Oral Penal del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes**, empero, todas y cada una de ellas resultan insuficientes al efecto.

Lo anterior, pues independientemente del valor que pudiera otorgársele a cada uno de los medios de prueba aludidos, de dichas documentales, se advierte que las fe de hechos, los actos jurídicos, y los procedimientos jurisdiccionales en ellos contenidos, acontecieron



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

con posterioridad al acto traslativo de dominio mediante el cual, la demandada \*\*\*\*\*, adquirió la propiedad del inmueble materia de controversia –*cuatro de abril de dos mil doce-*, es decir, cuando los diez años a que se refiere el artículo 1164 del Código Civil del Estado, necesarios para la prescripción de mala fe, ya habían transcurrido y se encontraban consumados.

En ese orden de ideas, es pertinente destacar que, sobre las prescripciones se ha considerado, que se consuman en el momento en que ha transcurrido el tiempo necesario exigido por la ley, y que, la sentencia que la declara procedente sólo consolida en forma retroactiva el título de propiedad, por lo cual, se pone de manifiesto, que la usucapión, aun verificada, no surte efectos de pleno derecho, pues es necesario que se ejerza vía acción o excepción; siendo claro que, la sentencia judicial que declara como propietario por prescripción al poseedor de un bien no consuma la prescripción, ya que dicha consumación se da por solo transcurso del tiempo, y la sentencia que así lo declara, únicamente consolida el título de propiedad. Consecuentemente, la sentencia que determina que el poseedor de un bien se convierte en propietario por prescripción, surte efectos a partir del momento en que se comenzó a ejercer dicha posesión –*algunos tratadistas lo denominan “retroactividad de la prescripción”-*, pues se entiende que desde entonces se tenía el animus dominiis, por lo que, si la posesión no se interrumpe o cesa –*por causas naturales o legales-*, se actualiza la prescripción al cumplirse el plazo exigido por el ordenamiento jurídico –*diez años para el caso de mala fe-*.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, Registro digital: 193673, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.5o.C.86 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Julio de 1999, página 892, que lleva por rubro y texto:

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SE INICIA A PARTIR DE QUE SE POSEE EL INMUEBLE EN CONCEPTO DE DUEÑO Y SE CONSUMA EN EL MOMENTO EN QUE HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO NECESARIO EXIGIDO POR LA LEY; DE MODO QUE LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE, SÓLO CONSOLIDA EN FORMA RETROACTIVA EL TÍTULO DE PROPIEDAD.** De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 1135 y 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, se obtiene que la prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquirir la propiedad de un inmueble, por la posesión prolongada del mismo, durante el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley; de ahí también se arriba a la conclusión de que la

prescripción se inicia precisamente a partir de que el interesado entra a poseer el bien; de esa manera, si tal prescripción no se interrumpe por las causas naturales o legales requeridas o, si no se le hace cesar, entonces, se consuma al momento en que se ha cumplido el plazo de posesión exigido por el ordenamiento jurídico, según el caso concreto (posesión de buena o mala fe). La necesidad de promover la acción de prescripción o de oponerla como excepción en el juicio relativo, se hace patente si se toma en cuenta que la usucapión, aun consumada, no surte efectos de pleno derecho, pues para que esto sea así, es necesario que se ejerza vía acción o vía excepción; pero, debe aclararse, la sentencia judicial que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien, no es la que consuma la usucapión, pues ésta se consuma por el solo transcurso del tiempo y, la sentencia que así lo declara, sólo consolida el título de propiedad, al declarar procedente el derecho prescrito a favor del interesado. Consecuentemente, la sentencia que determina que es propietario por prescripción, el poseedor de un bien, surte efectos desde que la prescripción se inició, pues se entiende que desde entonces se poseyó animus dominiis el bien prescrito. Eso es lo que algunos tratadistas denominan "retroactividad de la prescripción".

En virtud de lo anterior, resulta claro que del dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y siete *-fecha en que la parte actora adquirió el inmueble materia de controversia, y entró en posesión del mismo-*, al cuatro de abril de dos mil doce *-fecha en que la demandada reconvencionista \*\*\*\*\*-*, y por ende, a la fecha en que tuvieron verificativo los diversos actos que la demandada refiere vedaron que el actor reconvencionista poseyera el inmueble respecto del cual demanda la prescripción adquisitiva, transcurrieron catorce años diez meses diecinueve días *-tiempo dentro del cual se comprenden los diez años necesarios para la prescripción adquisitiva de mala fe-*.

Luego entonces, pese a que posterior a la adquisición del inmueble, se ejercitaron diversas acciones tendentes a proteger la posesión del inmueble por parte de la demandada reconvencionista \*\*\*\*\* , empero, ello no trae como consecuencia la improcedencia de la acción de prescripción adquisitiva incoada por la parte actora reconvencionista, pues como se evidenció en el párrafo inmediato anterior, incluso a la fecha en que dicha demandada adquirió la propiedad de dicho inmueble, ya se había consumado la prescripción a favor del accionante, más aun que como se desprende de párrafos que anteceden, sí demostró que durante dicho periodo su posesión la ejerció a título de dueño, de forma pacífica, pública y continua.

- La que hace consistir en el hecho de que habiendo reconocido el propio actor que su posesión es de mala fe, se deriva de un acto ilícito y de que el inmueble que dice poseer se encuentra deshabitado el tiempo no el de diez años, ya que suponiendo sin



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

conceder que el actor reconvenicional tenga una posesión prescriptible de mala fe, el término de diez años no es el que opera para el caso, puesto que la fracción IV del artículo 1164 del Código Civil, establece que los diez se aumentarían en una tercera parte del tiempo señalado cuando en la finca urbana como en el caso ha estado deshabitada como se desprende de sendas fes de hechos que se relatan y vinculan en el escrito de contestación de demanda reconvenicional. Adicionalmente, en virtud de que en la fecha que haya sido, el demandado se ha apoderado en diversas ocasiones del inmueble por virtud de un delito, se debe considerar de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1167 del mismo ordenamiento legal, que para el computo de la prescripción, se debe calcular a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe y en el caso el último acto desposesorio lo ejecutó hace menos de dos años.

Excepción que se estima parcialmente fundada, pero improcedente, toda vez que si bien es cierto, el artículo 1164 fracción IV del Código Civil del Estado, transcrito en párrafos que anteceden, dispone que en tratándose de bienes inmuebles que se poseen de mala fe, el término de diez años necesario para que opere la prescripción, debe aumentarse en una tercera parte, empero, también lo es, que dicho supuesto única y exclusivamente resulta aplicable, cuando se demuestre que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor del tiempo que la ha poseído, o que por no haber realizado el poseedor de finca urbana, las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Conforme a lo expuesto, se tiene que para que el término de diez años se aumentará en una tercera parte, es requisito indispensable que se demuestre que el supuesto previsto en dicho numeral, resulta aplicable en el caso particular, y posterior a ello, acreditar que el poseedor omitió realizar las reparaciones necesarias *-en atención a que el inmueble a prescribir en el caso que nos ocupa, es una finca rústica-*, y por ende, que la mayor del tiempo que alega fue poseedor del inmueble permaneció deshabitado, sin embargo, ello no aconteció en la especie.

- La de **improcedencia en el pago de gastos y costas**, misma que fundamenta en que la acción reconvenicional es necesario

que sea declarada por un Juez, y en tal situación deriva el hecho de que no es procedente la condena de los gastos y costas.

Excepción que resulta fundada, toda vez que acorde a lo establecido por el artículo 129, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no será condenada en costas la parte que pierde, entre otras causas, cuando la ley ordena que la controversia sea decidida necesariamente por autoridad judicial, hipótesis que se actualiza en la especie, ya que tratándose de la acción de prescripción positiva, es un acto que debe ser declarado por una autoridad jurisdiccional.

- Asimismo, del escrito de contestación a la demanda incoada en su contra, específicamente en el hecho ocho, se desprende que opuso como **defensa**, la que hace consistir en que no reconoce la identidad del predio que pretende usucapir contra el que está respaldado por la escritura pública con la que se acredita la propiedad de su representada.

Defensa que se estima infundada e improcedente, ya que si bien es cierto, existen diferencias entre el inmueble descrito por la parte actora en el principal y el señalado por la parte actora reconventionista, respecto de la superficie, medidas y colindancias, empero, también lo es que del escrito de demanda reconventional se advierte, que el inmueble respecto del cual demanda la prescripción es aquel cuya reivindicación se le demanda y que precisamente se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como propiedad de la demandada reconventionista **\*\*\*\*\***, con lo cual, se tiene plenamente identificado el inmueble.

Sustenta la anterior consideración, la Tesis Aislada, Registro digital: 210348, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materia(s): Civil, Tesis: XXII. 7 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, Septiembre de 1994, página 245, que lleva por rubro y texto:

**“ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL, LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA.**

*El principio que encierra la tesis 10 de jurisprudencia, sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que recoge el último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación que dice: "ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL. LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA.-Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente*





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*identificados cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconvencional, la prescripción adquisitiva, siempre y cuando no niegue en forma expresa la identidad de la cosa demandada y subsidiariamente reconvenga u oponga la usucapión.", no debe ser interpretada literalmente, dado que no corresponde al sentido de las ejecutorias de donde fue formada, dado que en ninguna de las cinco se alude a que la presunción no opera si se negó en forma expresa la identidad del predio y la prescripción se opuso subsidiariamente; por lo que se arriba a la conclusión de que el texto válido debe ser el siguiente: ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL, LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA.-Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconvencional la prescripción adquisitiva. Y en tales condiciones debe ser interpretada la jurisprudencia 10 sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación".*

En adición a lo anterior, la demandada reconvencionista \*\*\*\*\* , ofreció como prueba de su parte, la **pericial en materia de topografía**, a cargo del arquitecto y maestro en valuación \*\*\*\*\* , quien rindió el dictamen encomendado, según consta de la foja doscientos treinta y uno a la doscientos cuarenta y seis de autos; al cual, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo cumple a plenitud con lo establecido por la norma procesal, pues expone los estudios, análisis realizados, métodos para emitir sus conclusiones, además que dicho perito ilustró fotográficamente su dictamen, y dio contestación a todos y cada uno de los cuestionamientos realizados por quien lo ofreció; mismo que prueba plenamente en su contra, pues al emitir su conclusión, el perito concluyó al dar contestación al cuestionamiento cinco, que el predio que detenta el demandado en el principal corresponde en su totalidad a lo manifestado en la escritura que la parte actora en el principal proporcionó, así como el que físicamente con las mediciones realizadas posee el demandado, pues existe igualdad de superficie acreditada en documentos y elementos físicos o naturales existentes.

En consecuencia de lo anterior, resulta improcedente la acción reivindicatoria opuesta en el principal por la persona moral \*\*\*\*\* , y, por ende, se absuelve al demandado en el principal \*\*\*\*\* , de las prestaciones reclamadas.

Por lo antes expuesto, se hace innecesario entrar al estudio del resto del material probatorio ofrecido por las partes, ya que en nada variaría el sentido de la presente resolución.

**VI.-** En contexto de lo aludido, se declara que procedió la vía única civil, que en el principal, la acción reivindicatoria instada por la actora \*\*\*\*\*, resultó improcedente.

En consecuencia de lo anterior, se absuelve al demandado en el principal \*\*\*\*\*, de las prestaciones reclamadas.

En la reconvención, se declara que el actor reconvencionista \*\*\*\*\*, probó su acción de **prescripción positiva**; el demandado \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda, allanándose a las prestaciones reclamadas; y, la demandada \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda entablada en su contra, ofertó pruebas, y acreditó parcialmente sus excepciones.

En consecuencia, se declara que el actor reconvencionista \*\*\*\*\*, se ha convertido en propietario del siguiente bien inmueble ubicado en:

Predio \*\*\*\*\*.

Lo anterior, si se toma en cuenta que aun y cuando en el capítulo de prestaciones, la parte actora reconvencionista señaló superficie, medidas y colindancias distintas a las indicadas en el párrafo que antecede, empero, estas corresponden a las contenidas en el contrato base de su acción, el cual data desde mil novecientos noventa y siete, y de autos se desprende que las que actualmente tiene son las ya indicadas, además de que como se precisó en el considerando que antecede, la identidad entre el inmueble del cual se demandó la reivindicación y aquel respecto del cual procedió la prescripción adquisitiva, quedó plenamente probada.

Esta sentencia servirá de título de propiedad a \*\*\*\*\*, por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, inscribese 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.

Con fundamento en los artículos 35 y 47 de la Ley de Catastro infórmese 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, se cancele el registro de inscripción de propiedad que exista a favor de la demandada reconvencionista \*\*\*\*\*.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Por lo expuesto en el considerando que antecede, no se hace condena especial alguna de las costas y gastos del proceso.

Por lo anteriormente expuesto, 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 por los razonamientos vertidos en el considerando III de esta sentencia.

**Tercero.-** En el principal se declara que la acción reivindicatoria instada por la actora \*\*\*\*\*, resultó improcedente.

**Cuarto.-** En consecuencia de lo anterior, se absuelve al demandado en el principal \*\*\*\*\*, de las prestaciones reclamadas.

**Quinto.-** En la reconvenición, se declara que el actor reconvenccionista \*\*\*\*\*, probó su acción de **prescripción positiva**; el demandado \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda, allanándose a las prestaciones reclamadas; y, la demandada \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda entablada en su contra, ofertó pruebas, y acreditó parcialmente sus excepciones.

**Sexto.-** En consecuencia, se declara que el actor reconvenccionista \*\*\*\*\*, se ha convertido en propietario del siguiente bien inmueble ubicado en:

Predio \*\*\*\*\*.

**Séptimo.-** Esta sentencia servirá de título de propiedad a \*\*\*\*\*, 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.

**Octavo.-** Con fundamento en los artículos 35 y 47 de la Ley de Catastro infórmese 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, se cancele el registro de inscripción de propiedad que exista a favor de la demandada reconvenccionista \*\*\*\*\*.

**Noveno.-** Por lo expuesto en el considerando V, no se hace condena especial alguna de las costas y gastos del proceso.

**Décimo.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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.

**Décimo Primero.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**ASI,** Definitivamente lo resolvió 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, autoriza y da fe.-

**Juez Tercero Civil**  
**Lic. Honorio Herrera Robles**

**Secretaria de Acuerdos**  
**Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García**

La Secretaria de Acuerdos, **licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García,** hace constar que la presente resolución se publica el **ocho de junio de dos mil veintiuno.- CONSTE.-**

L`MCMC

La **licenciada María del Carmen Montañez Casilla,** Secretaria de Estudio y Proyecto, 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 **1453/2019,** dictada en fecha **siete de junio de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **veintiocho** 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 **nombre de las partes, número de escrituras, notario,** , información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.