

Aguascalientes, Aguascalientes, a diecisiete de abril de dos mil diecinueve.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número ***** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve ***** en contra de ***** y de la sucesión a bienes de ***** la que se dicta bajo los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.**" y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues establece que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que se da en el caso en análisis, pues en el caso que

no ocupa, se ejercita la acción real de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este juzgado; además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía civil de juicio único elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido se ejercita la acción de prescripción adquisitiva sobre un inmueble y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente en la entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- El actor ***** demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único a ***** y a la sucesión a bienes de *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A).- La declaración de prescripción respecto del siguiente inmueble: Lote de Terreno y Construcción situados sobre la calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, sobre el lote numero ***** de la manzana ***** con una superficie de ciento treinta y ocho metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias, AL NORTE.- En veintitrés metros linda con lote diecinueve, AL SUR, en veintitrés metros linda con lote diecinueve; AL ORIENTE, en seis metros con lote cuarenta y uno; y AL PONIENTE, en seis metros linda con calle ***** fracción**

de terreno con una superficie de diez mil metros al lado poniente de la parcela número 40 Z 0 P 3/3 del Ejido del guarda y las siguientes medidas y colindancias. **B).- Para que por sentencia se ordene la inscripción en el Registro Público de la Propiedad a favor del suscrito del bien inmueble que reclamo a los ahora demandados conforme al artículo 1169 del Código Civil vigente en el Estado que establece que la sentencia que causa ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y que servirá de título de propiedad al poseedor; C).- Por el pago de gastos y costas que se deriven de la tramitación del presente juicio." Acción que contempla el artículo 1168 del Código Civil vigente del Estado.-**

La demandada sucesión a bienes de ***,**
da contestación a la demanda interpuesta en su
contra, lo que hace por conducto de su albacea *****
*****, lo que acredita con copia certificada que acompañó a su demanda y obra a foja ciento veinticuatro de autos, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, pues se refiere a la escritura número veinticinco mil ciento noventa y siete, volumen seiscientos sesenta y cinco, de fecha cuatro de octubre de dos mil doce, donde se hace constar el acta de reconocimiento y aceptación de herencia y del cargo de albacea, donde ***** aceptó el cargo y protestó su fiel y legal desempeño en cuanto al juicio testamentario a bienes de *****
*****, que por tanto la citada albacea, está facultada para dar contestación a nombre de la sucesión indicada,

conforme lo establece el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente del Estado, el cual indica que son obligaciones del albacea general la de representar a la sucesión en todos los juicios que hubieren de promoverse en su nombre o que se promovieren contra de ella; por tanto, ***** está facultada para contestar a nombre de la sucesión demandada, de acuerdo a lo que establece el artículo 41 del Código antes invocado.-

Con el carácter que se ha indicado ***** da contestación a la demanda interpuesta en contra de la sucesión que representa, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA.- 2.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.- 3.- LA QUE SE DESPRENDE DE LOS ARTÍCULOS 813 Y 814 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO.- 4.- LA QUE SE DESPRENDE DE LOS ARTÍCULOS 821 Y 829 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO.- 5.- LA QUE SE DESPRENDE DE LOS ARTÍCULOS 849, 1147, 1148 y 1163 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO.-**

El demandado ***,** dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 2.- NON MUTATI LIBELI.- 3.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-**

V.- Toda vez que la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** planteada por la sucesión demandada

resulta de previo y especial pronunciamiento, acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede previamente a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, ya que la demandada la hace valer en que la redacción de la demanda es vaga e imprecisa que lo dejan en estado de indefensión, ya que omite la parte actora precisar los elementos esenciales de la acción que se pretende en sus hechos las circunstancias esenciales que permitan a su parte enderezar una correcta y adecuada defensa de sus derechos; de lo anterior esta autoridad determina que no se presenta oscuridad alguna en la demanda que impidiera al demandado oponer excepciones tal y como lo hizo, ello pese a que en el escrito de demanda inicial, solo refirió que adquirió la posesión por un contrato de arrendamiento con opción a venta por parte de *****, representada por *****, pues pudo dar contestación a la demanda interpuesta en su contra refiriéndose a cada uno de los puntos en que se funda e incluso oponiendo excepciones de su parte en el sentido de que no se puede prescribir dicho inmueble puesto que la posesión deriva de un contrato de arrendamiento y que por ello no la adquirió a título de dueño, por lo que se concluye que no se

le dejó en algún estado de indefensión y resulta improcedente la excepción en comento.-

VI.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad establece: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"**, en observancia a este precepto las partes exponen en su escrito de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones opuestas, y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

DOCUMENTALES PÚBLICAS consistentes en el certificado de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, de fecha veintinueve de mayo de dos mil trece, visible a foja seis de autos y las copias certificadas expedidas por el citado registro visibles de la foja siete a la nueve de autos, relativas al inmueble materia de este juicio, a las cuales se les concede pleno valor pleno conforme a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que ante dicho registro se encuentra inscrito el inmueble materia de este juicio a nombre de ***** y *****.-

CONFESIONALES, a cargo de la sucesión a bienes de ***** por conducto de su albacea ***** y de ***** , desahogadas en audiencia de fecha

veintidós de octubre de dos mil dieciocho, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues a los mismos se les tuvo por confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que saben que desde noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, ***** tiene la posesión del lote de terreno y construcción situados sobre la calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, sobre el lote número *****, de la manzana *****, con una superficie de 138 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en veintitres metros con lote diecinueve; AL SUR, en veintitres metros con lote diecisiete; AL ORIENTE, en seis metros con lote cuarenta y uno; y, AL PONIENTE, en seis metros con calle *****, además que saben que el actor tiene la posesión del inmueble antes descrito en carácter de dueño, en forma pública, pacífica, ininterrumpida por más de veinte años; sin embargo, no le beneficia al oferente, pues aún cuando a ambos demandados se les haya tenido por confesos de lo anterior, no suple la carga de la prueba de la parte actora de acreditar en el juicio la causa generadora de su posesión.-

TESTIMONIAL a cargo de ***** y *****, desahogada en audiencia de fecha veintidós de octubre de dos mil dieciocho, la cual es valorada de acuerdo a lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del

Estado, hecho lo anterior, a la misma no se le concede valor probatorio alguno en razón de que si bien ambas testigos coinciden en señalar que el actor posee el inmueble que es materia de este juicio de manera continua, pacífica y pública, por más de veinte años, sin embargo, ninguna de las testigos de referencia hace mención a la causa que dio origen a la posesión del actor, en razón de que la testigo **** refirió que sabe que el actor es el propietario del inmueble materia del juicio porque en algunas ocasiones le ha tocado recoger el recibo de la luz y entregárselo a él y dice su nombre y que por eso dice que él es el propietario; por su parte, la testigo ***** manifestó que sabe que el actor adquirió esa casa y es su propietario, sabe que al adquirió porque él la compró, tiene muchos años de vivir ahí y que el actor dice que él compró esa casa, de todo lo cual se desprende que lo que declaró lo sabe por inferencias del propio actor, aún más de que no indica de quién la compró, incluso el actor ni siquiera sostiene que la haya comprado, sino solo que el arrendamiento tenía opción de compra, sin que en ningún momento haya manifestado que se usó esa opción de compra, por lo que su dicho no puede acreditar algo que no fue materia de la litis; en razón a lo anterior, es que no se le concede valor al dicho de las atestes de referencia para demostrar que la posesión que tiene el actor lo sea a título de dueño, siendo la testimonial la prueba idónea para acreditar las calidades de la posesión aptas para prescribir, siendo aplicable a

lo antes indicado los siguientes criterios de jurisprudencia: **“PRUEBAS. CARECEN DE EFICACIA SI REFIEREN HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN.** Cuando no se precisan los hechos en que se hace descansar una acción o una excepción, aun cuando las pruebas que se hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, no podrían tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de su contestación, ya que es en éstas donde deben plasmarse, respectivamente, la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; por tanto, pretender perfeccionar o subsanar tales deficiencias a través del resultado de cualquier prueba, sería antijurídico o traería como consecuencia que el juzgador resolviera sobre hechos no controvertidos.”.- *SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Tesis: VI.2o.C. J/229, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 184429, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XVII, Abril de 2003, Pág. 994, Jurisprudencia (Civil).*-

“PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN. La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.” *Tesis: XX. J/40, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 199538, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo V, Enero de 1997, Pág. 333, Jurisprudencia (Civil).*-

Las pruebas admitidas a la demandada sucesión a bienes de *****, se valoran de la siguiente forma:

CONFESIONAL EXPRESA que hace consistir el actor en aquella que hace la parte actora en su

escrito de demanda en el sentido de que reconoce que su posesión es precaria, por tratarse la misma de la derivada de un contrato de arrendamiento; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio acorde a lo previsto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues efectivamente el actor en el hecho uno de la demanda, sostiene que la posesión del inmueble materia del juicio la adquirió por parte de la empresa *****, representada por IGNACIO EGANA MARTINEZ, quien supuestamente se lo daba en arrendamiento con opción a compra, siendo que desde que la adquirió se ha conducido como propietario y no como arrendador ya que nunca ha realizado el pago de renta alguna, además de que su posesión es de mala fe; de todo lo cual esta autoridad observa que efectivamente el actor sostiene que entró a poseer el inmueble ya referido en su carácter de arrendador, pues aún cuando diga que el arrendamiento se daba con opción a compra, jamás refiere que se haya tomado la opción de la compra para que le fuera transmitida la propiedad del mencionado inmueble, además de que nunca hizo el pago de rentas como para considerar que estuviera pagando el precio de la opción a venta, por lo cual, se obtiene que no se le hizo la transmisión de la propiedad del inmueble para que adquiriera la posesión a título de propietario, sino que tiene la posesión derivada.-

La parte actora como el demandado
***** ofrecieron en común las siguientes
pruebas:

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,

entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y las cuales no son favorables al actor en virtud del alcance probatorio que se les ha concedido a los elementos de prueba aportados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, además agregó a su escrito de demanda, una documental que no fue ofrecida como prueba dentro del término para ello concedido, lo cual no es obstáculo para que esta autoridad pueda analizarlo con tal carácter, atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.”.- **Tesis: 691, Apéndice de 1988, Quinta Época, 395323, Tercera Sala, Parte II, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil),** por lo que se procede a su valoración en los términos siguientes:

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el atestado del registro civil visible a foja cinco de autos, relativo al acta de defunción de *****, a la cual

se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el antes indicado falleció el día veintidós de septiembre de dos mil doce, que por lo tanto, se ha abierto su sucesión conforme a lo prevé el artículo 1530 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que la sucesión se abre en el momento en que muere el autor de la herencia.-

PRESUNCIONA que no resulta favorable al actor, sobre todo la legal que se prevé en el artículo 849 del Código Civil vigente del Estado, al establecer que solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción; prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo establecido por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

VII.- Con los elementos de prueba antes valorados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que el actor ***** no probó la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** que hizo valer y los demandados acreditaron las excepciones tendientes a destruir la acción ejercitada en virtud de lo siguiente:

El demandado ***** , señala como excepción la de **NON MUTATI LIBELI**, que hizo consistir en que el actor no deberá modificar hechos a su escrito inicial de demanda o anexar documento alguno tendiente a perfeccionar su acción deducida; la cual resulta irrelevante, pues la excepción es una

defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruir esta y la negación que en este caso vierte el demandado no tiene otra finalidad que pedir a la autoridad no se permita al accionante cambiar los términos de su demanda, por tanto no es una excepción, además de que la controversia está sustentada únicamente en lo manifestado por las partes en sus escritos de demanda y contestación.-

Asimismo, el citado demandado opuso la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO** y por su parte, la sucesión demandada, opuso las excepciones de **IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN** y las que se desprenden de los artículos 813, 814, 821, 849, 1147, 1148 y 1163 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO, las cuales se analizan de manera conjunta al hacerlas valer en un solo sentido, al sostenerlas en que no le asiste derecho al actor para ejercitar la acción en la forma como lo hace atendiendo a lo establecido por el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, además de que la posesión que afirma el actor, la adquirió por un contrato de arrendamiento y por ello su posesión no es originaria, sino derivada, por lo cual no se adquirió a título de dueño y por ende no es apta para prescribir, pues solo la posesión a título de dueño puede producir la prescripción, aunado a que la legislación aplicable al Estado de Aguascalientes, no contempla el supuesto de que proceda la prescripción sin tener causa generadora

de posesión; excepciones que esta autoridad declara **procedentes** atendiendo a lo siguiente:

La acción de prescripción positiva la contemplan los artículos 1147 y 1148 del Código Civil vigente del Estado, mientras que los artículos 1163, 1164 y 1168 de dicho ordenamiento legal establecen como requisitos de procedibilidad de la acción, los siguientes:

1.- Que se den cinco años de posesión continua anteriores al ejercicio de la acción cuando sea de buena fe y diez cuando se hayan poseído de mala fe.-

2.- Que sea en concepto de propietario.-

3.- Que esa posesión sea pacífica, es decir, que no se utilicen medios violentos para sostenerse en la misma.-

4.- Que sea de manera continua, es decir, que no se haya interrumpido.-

5.- Que sea pública, o sea, que la posesión se ejerza a la vista de todas las personas.-

A su vez, se debe tomar en consideración las disposiciones del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

Artículo 813: *"Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 816. Posee un derecho el que goza de él.*

Artículo 814: *"Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de*

usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria. el otro, una posesión derivada.”.-

Artículo 841: “La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído”.-

Artículo 849: “Solo la posesión que se **adquiere y disfruta** en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”.-

Artículo 1147: “Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”.-

Artículo 1148: “La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.”.-

Artículo 1163: “La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario;. . .”.-

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; III En diez años, cuando

se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y públicamente;”-

De acuerdo a los preceptos legales transcritos, solo puede usucapir un bien el que lo adquiere y posee con el carácter de propietario y por ello, quien ejercita la acción de prescripción está obligado no solo a manifestar la causa generadora de su posesión, sino que también está obligado a acreditar la misma, sustentado esto también en el siguiente criterio jurisprudencial:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El

artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgado está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que

la legítima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil

para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.”. **Época: Novena Época, Registro: 188142, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Diciembre de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: II.3o.C. 2. Página: 1581;** mismo que cobra aplicación al caso porque las normas que interpreta son similares a las transcritas en líneas anteriores del Código Civil vigente de la Entidad; atendiendo a lo anterior y a la circunstancia de que el actor señala en su demanda que la posesión del inmueble que pretende prescribir la adquirió por parte de la empresa *****, representada por *****, quien supuestamente se lo daba en arrendamiento con opción a compra, siendo el caso que de de que lo adquirió se ha conducido como propietario y no como arrendador, ya que nunca ha realizado pago de renta alguna; sin embargo, debe tomarse en consideración que al sostener el actor que entró a poseer en virtud del arrendamiento que menciona en su demanda, conforme a los artículos 814 y 821 del Código Civil vigente del Estado, la posesión del actor es derivada y por tanto, no puede tenersele como propietario del mismo, siendo que la única posesión que puede ser apta para prescribir, es la que se tiene en concepto de dueño, según lo dispone el artículo 849 del mismo ordenamiento legal arriba citado, sin que baste para ello el

hecho de que el actor sostenga que se conduce como propietario del inmueble, pues no basta 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 se exige que se acredite que el origen de la posesión lo fue mediante un título apto para transmitirle el dominio, es decir, el derecho de propiedad, siendo aplicable a lo antes expuesto el siguiente criterio de jurisprudencia:

"PRESCRIPCIÓN ADQUIISITIVA. 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.”. **Época: Octava Época, Registro: 206602, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Núm. 78, Junio de 1994, Materia(s): Civil, Tesis: 3a./J. 18/94, Página: 30.-**

Por lo tanto, al ser su posesión derivada al provenir de un contrato de arrendamiento, el mismo no es suficiente para que se le haya transmitido el dominio (propiedad) del inmueble que pretende prescribir, por lo que su posesión no es apta para que proceda la prescripción a su favor, pues solo la que se adquiere como dueño es apta para prescribir.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que el actor refiere que el contrato de arrendamiento que celebró con ***** lo fue con opción a compra y que incluso se ha conducido como propietario y no como arrendador ya que nunca ha realizado pago de renta alguna, sin embargo, el hecho de que jamás pagara renta alguna, no lo hace dueño o propietario de la misma, más aún que el actor jamás menciona que se haya aceptado la opción de compra que indicó en su demanda, es decir, que dentro del arrendamiento que menciona

se haya optado por convertirlo a una compraventa del citado inmueble y así se le transmitiera el dominio del inmueble, consecuentemente, no se acredita que le haya sido transmitida la propiedad del mismo para que su posesión se considere en concepto de propietario.-

Aunado a lo anterior, la prueba idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir es la testimonial, sin embargo, a la TESTIMONIAL a cargo de ***** y ***** no se le otorgó valor probatorio por los razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, las que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, sin que con las demás pruebas que fueron aportadas en el juicio se acreditara que se le haya transmitido la propiedad del inmueble a favor del actor, es decir, no se demostró la causa generadora de su posesión sobre el inmueble que pretende se prescriba a su favor, por lo que no se prueba la calidad exigida por la ley de que posea en concepto de propietario, como tampoco justificó que su posesión sea de manera pública, pacífica y continua.-

Además de lo anterior, el actor también funda su acción en el siguiente criterio:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO). De los artículos 1037, 1039, 1044, 1054, 1055, 1074, 1246, 1248, 1250 y 1251 del Código Civil

por el Estado de Guanajuato, se desprende que la regla general para que opere la prescripción de bienes inmuebles en la entidad, se requiere que la posesión sea civil, 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 tiene a título de propietario, debe acreditarse la causa generadora del justo título que legitime esa posesión. Sin embargo, esta regla no aplica en su totalidad, tratándose de aquellos inmuebles cuya posesión sea por más de veinte años, porque en estos casos, el Código Civil Estatal, no exige que deba demostrarse o acreditarse un justo título ni la causa generadora de la posesión; por lo que para usucapir este tipo de bienes, basta con que la posesión se ejerza a nombre propio, como dueño, esto es, que no se posea precariamente o a nombre de otro, mediante la exteriorización del dominio sobre el inmueble a través de la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador, el que manda en él y lo disfruta para sí, como dueño en sentido económico, para hacer suya la propiedad desde el punto de vista de los hechos, para tener por acreditado que dicho bien se posee de manera civil, sin que sea menester acreditar un justo título ni la causa generadora de la posesión, además de demostrarse que ha sido pacífica, continua y pública.” **Novena Época, Registro: 172709, Instancia: PRIMERA SALA, Tipo Tesis: Jurisprudencia.**

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Localización: Tomo XXV, Abril de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J., 19/2007, Pág. 312; sin embargo, la misma no es aplicable al caso pues aún cuando se trate de jurisprudencia firme, los artículos interpretados disponen cuestiones distintas al Código Civil del Estado de Aguascalientes, dado que el artículo

1263 del Código Civil para el Estado de Guanajuato dispone que los bienes inmuebles prescribirán también en veinte años aun cuando la posesión sea sin justo título y de mala fe, siempre que sea civil, pacífica, continua y pública y que no operará esta causa de prescripción si el hecho que dio origen a la posesión, hubiere sido declarado delito por sentencia ejecutoria, siendo que en la legislación del Estado de Aguascalientes, no se contempla disposición que sea similar para que sea obligatoria la jurisprudencia invocada, por tanto, al no interpretar disposiciones iguales no es aplicable la misma al presente caso.-

En consecuencia de lo anteriormente expuesto resultan procedentes las excepciones de los demandados que de manera conjunta fueron analizadas y que han quedado señaladas en párrafos anteriores y por ende, **se declara improcedente la acción ejercitada** y no procede declarar que ha operado la prescripción positiva a favor de ***** respecto del inmueble materia de este juicio mismo que ha quedado descrito en esta resolución, por no darse los requisitos que para ello exigen los artículos 1163 y 1164 del Código Civil vigente en el Estado y precisados anteriormente, **absolviéndose a los demandados de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman**, de acuerdo a lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad y **no se hace especial condena por concepto de gastos y costas del juicio** tomando en consideración que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 129

del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado para que no proceda su condena, dado que la declaración de que ha operado la prescripción a favor de persona alguna, necesariamente debe hacerla una autoridad, por lo que no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 3°, 4°, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Es procedente la vía en que ha accionado la parte actora.-

TERCERO.- Se declara improcedente la acción ejercitada y no procede declarar que ha operado la prescripción positiva a favor del actor *****, respecto del inmueble a que se refiere la presente causa, por no darse los requisitos que para ello exige la ley.-

CUARTO.- Se absuelve a los demandados de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.-

QUINTO.- No se hace especial condena por concepto de gastos y costas del juicio, por las razones y fundamentos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

SIXTO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo resolvió y firman el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de acuerdos que autoriza Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve. Conste.

L'FCGH/Ilse*