



JUZGADO MIXTO DE 1ª INSTANCIA DEL
SEGUNDO PARTIDO JUDICIAL EN EL ESTADO
SENTENCIA DEFINITIVA

Calvillo, Aguascalientes a veintiséis de marzo del año
dos mil veintiuno.

V I S T O S: Para resolver los autos del expediente
0126/2021 relativo al Juicio que en la Vía ÚNICA CIVIL promueve
***** en contra de ***** por conducto de su albacea
*****, encontrándose en estado de dictar sentencia
definitiva se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos
Civiles:

*"Las sentencia 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."*

II. El suscrito juez es competente para conocer de la
presente controversia atento a lo dispuesto por el artículo 142
fracción III del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice:

*"Es juez competente: ...III. El de la ubicación de la cosa, si se
ejercita una acción real sobre bienes inmuebles..."*

En la especie, se demanda de lo relativo a la
Prescripción respecto a un bien inmueble situado dentro de la
jurisdicción asignada a este tribunal por lo que resulta competente
el suscrito.

III. Que la vía única civil resulta procedente toda vez
que la acción real ejercitada por el actor, no se encuentra prevista
dentro de los procedimientos especiales consignados por el Título
Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles siendo por
exclusión procedente la vía Única Civil.

IV. Que la parte actora ***** demanda a
***** por conducto de su albacea ***** la acción que
se desprende de autos y demás prestaciones que indica en su
escrito inicial siendo que basa sus pretensiones en las
consideraciones de hecho y de derecho que se desprenden de su

escrito de demanda que obra a foja 1 a 11 de los autos, mismas que no se transcriben por no ser un requisito esencial de la sentencia.

Habiendo sido debidamente emplazada la parte demandada ***** por conducto de su albacea ***** dio contestación a la demanda interpuesta en su contra en su escrito visible en los autos señalando los hechos y consideraciones de derecho mismos que no se transcriben por no ser un requisito esencial de la sentencia.

Por lo anterior tenemos que le corresponde a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la parte demandada los de sus excepciones de conformidad con lo previsto en el numeral 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

V.- Que la acción de prescripción adquisitiva ejercitada por ***** , resulta procedente en atención a lo siguiente:

El artículo 849 del Código Sustantivo Civil en la Entidad, a la letra refiere:

"Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción".

El artículo 1168 del Código Civil vigente en el Estado establece:

"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".

A este respecto el artículo 1163 del mismo cuerpo de leyes dispone:

*"La posesión necesaria para prescribir debe ser:
I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua;
IV. Pública".*

De los preceptos anteriores se desprende que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva se requiere:

- A) La posesión sobre un bien inmueble;
- B) Que dicha posesión se detente con el ánimo de alcanzar la propiedad del inmueble.
- C) Que se ejerza por el tiempo (5 o 10 años), según artículo 1164 del Código Civil.



De todo lo antes expuesto se puede afirmar válidamente que la prescripción es el medio para adquirir bienes o liberarse de obligaciones por el simple trascurso del tiempo y en las condiciones fijadas por la ley y de la interpretación de los preceptos legales que han quedado anteriormente transcritos, podemos afirmar que para que prospere la Acción de Usucapión, es necesario que además de las condiciones establecidas por la ley, el actor debe probar la existencia del título originario de su posesión, esto es, la causa generadora de la misma; lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó su posesión, a fin de que se pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, es decir, si ésta se inició 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, y que su posesión no es precaria o derivada.

En el presente caso, la parte actora ***** fundamenta su ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA en el hecho de que desde el 18 de enero de 1985 entró en posesión material del siguiente bien inmueble:

"...predio urbano ubicado en el número ***** de la calle ***** de la comunidad denominada ***** en el Municipio de *****, *****, con una superficie de 265.46 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE mide 10.02 metros y linda con la calle *****; AL SUR mide 9.95 metro y linda con el señor *****; AL ORIENTE mide 26.59 metros y linda con la señora ***** y AL PONIENTE mide 26.78 metros y linda con el señor *****..."

Por lo anterior tenemos, que, de los hechos narrados en el escrito inicial de demanda se desprende que la parte actora sustenta su acción de prescripción adquisitiva en la mala fe ya que esta se entiende como: "el *conocimiento* que una persona tiene de la falta de *fundamento* de su *pretensión*, del carácter delictuoso o

cuasi delictuoso de su acto, o de los vicios de su título (Ver Gr., Poseedor de mala fe; vendedor de mala fe de la cosa ajena)", por ello tenemos que, la piedra angular de la figura de la prescripción adquisitiva se deduce de la fórmula "en concepto de dueño o propietario", contenida en los artículos 849 y 1163 del Código Civil para el Estado de cuyo texto se colige que el legislador eliminó la exigencia del "justo título" como condición para prescribir; por tanto, se entiende por título 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 él y para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva de mala fe, es menester que el poseedor se conduzca ostensiblemente y de manera objetiva, como propietario o dominador del bien, ejerciendo un poder indiscutible para hacerlo suyo, aun cuando no exista causa que lo legitime, sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia que dice:

Novena Época. Registro: **66879**. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Julio de 2009. Materia(s): Civil. Tesis: XI.T.Aux.C.5 C. Página: 202. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE MALA FE. PARA QUE PROCEDA ESTA ACCIÓN ES NECESARIO QUE EL POSEEDOR SE CONDUZCA COMO PROPIETARIO O DOMINADOR DEL BIEN, EJERCIENDO PODER PARA HACERLO SUYO, AUN CUANDO NO EXISTA CAUSA QUE LO LEGITIME (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN. La piedra angular de la figura de la prescripción adquisitiva se deduce de la fórmula "en concepto de dueño o propietario", contenida en los artículos 758 y 1068 del Código Civil para el Estado abrogado, de cuyo texto se colige que el legislador michoacano eliminó la exigencia del "justo título" como condición para prescribir; por tanto, se entiende por título -sin necesidad de que sea justo- 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 él. Acorde con ello, para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva de mala fe, es menester que el poseedor se conduzca ostensiblemente y de manera objetiva, como propietario o dominador del bien, ejerciendo un poder indiscutible para hacerlo suyo, aun cuando no exista causa que lo legitime. TRIBUNAL COLEGIADO AUXILIAR EN MATERIA



CIVIL CON RESIDENCIA EN MORELIA, MICHOACÁN. Amparo directo 736/2008. José Arturo Ponce Orozco. 4 de diciembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Ceja Ochoa. Secretaria: Verónica Aparicio Coria.

La tesis transcrita resulta aplicable toda vez que los artículos 758 y 1058 del Código Civil para el Estado de Michoacán que se señalan en la tesis, corresponden a los numerales 849 y 1163 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes los cuales establecen:

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

“Artículo 1163.- La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.”

Ahora bien la parte actora para acreditar los extremos de su pretensión ofreció como prueba la DOCUMENTAL que obra a foja 13 de los autos consistente en el contrato privado de compra venta de fecha 18 de enero de 1985 celebrado entre ***** como vendedor y ***** como comprador respecto del inmueble ubicado en la comunidad de ***** , pactándose el precio y el objeto, siendo que con dicho documento que tiene valor probatorio al no haberse objetado el mismo con el cual se acredita que la parte actora entro a poseer el bien inmueble que pretende prescribir desde la fecha que menciona en su demanda, siendo que tal y como señala en su escrito de demanda, la parte actora al entrar a poseer el citado bien inmueble, dicha posesión se convirtió en una posesión de mala fe en virtud de que, a los pocos meses de la compra, se dio cuenta que su vendedor ***** no tenia facultades para realizar el contrato de compra venta por no ser el propietario del mismo, lo que se corrobora con el Certificado de Libertad o existencia de gravámenes que obra a foja 20 de los autos de donde se desprende que el propietario del bien inmueble

que tiene una superficie mayor respecto al cual que se pretende prescribir aparece como propietario ***** , por lo que si este falleció el ****. ***** tal y como se desprende de las actuaciones del juicio que se tramita en el juzgado Mixto de Primera Instancia con sede en Calvillo, Aguascalientes bajo el número 0470/2003 relativo a la sucesión a bienes de ***** lo que es un hecho notorio que se invoca en términos del artículo 240 del Código de Procedimientos Civiles, con ello se prueba que al haber fallecido este, ***** no tenía facultades para vender el bien inmueble que pretende prescribir la parte actora, lo que demuestra la mala fe con la que ha poseído dicho bien inmueble, ello en términos del artículo 829 del Código Civil que establece:

"Artículo 829. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

*Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que **el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.***

Entiéndese por título la causa generadora de la posesión."

Lo anterior pone de manifiesto que la parte actora conocía de los vicios del contrato de compra venta que celebrara con ***** porque este no tenía autorización para vender y a pesar de ello, la parte actora continuó poseyendo el bien inmueble del cual demanda su prescripción.

Por lo anterior se tiene por acreditado que la parte actora ***** tiene en posesión el bien inmueble que se describe en el escrito de demanda y la propiedad es de la ***** y que la parte actora está en posesión del bien inmueble referido siendo claro que la parte actora entro a poseerlo cuando ***** se lo vendió, siendo que en relación a la compra venta mencionada, la misma se contiene en la documental que obra a foja 13 de los autos lo que representa que dicha compra venta no se realizó en instrumento público tal y como lo requiere el Código



Civil, por lo tanto a pesar de ello, la parte actora ha continuado ocupado el inmueble materia del presente juicio como propietaria, siendo evidente que ante la falta de la formalidad del contrato de compra venta en escritura pública, se confirma una posesión la mala fe con la que ha poseído el inmueble la parte actora desde el año de 1985.

Y de confirma la existencia de la mala fe porque ***** POR CONDUCTO DE SU AL BACEA ***** al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra en su escrito visible en autos reconoce como ciertos los hechos que se señalan en relación a la compra venta defectuosa y a la posesión del bien inmueble por parte de la actora, siendo que dicha contestación es una prueba plena en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles suficiente para demostrar la acción propuesta por la parte actora ya que la parte demandada reconoce que la posesión respecto al bien materia del presente juicio por la parte actora es de mala fe.

Asimismo, se acreditó plenamente que la posesión del inmueble ha sido realizada en forma pública, pacífica y continua, por más de diez años pues así se deduce del contenido literal de los escritos de demanda y de contestación, que como se ha señalado que la parte actora ha poseído el inmueble materia del juicio por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley para que opere en su favor la prescripción adquisitiva.

En mérito de lo anterior, el suscrito Juez estima que se han generado las condiciones para que la posesión sea apta de producir la prescripción se configura en la especie, toda vez que la parte actora ***** acreditó la causa generadora de su posesión pues demostró que entro a poseerlo de mala fe, circunstancia que constituye un título apto para trasladarle el dominio, el cual es bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario; siendo este el título

por el cual entró a poseer, por lo cual se puede afirmar válidamente que su posesión es apta para prescribir.

Por lo antes expuesto es que se tiene por acreditada la acción propuesta por la parte actora.

VI.- Visto lo antes expuesto, este juzgador estima que ha operado la Prescripción Adquisitiva a favor de la parte actora ***** en términos de los precitados artículos 1163 y 1164 del Código Civil vigente en el Estado.

Por su parte la demandada ***** por conducto de su albacea ***** dio contestación a la demanda interpuesta en su contra y no alegó sus excepciones y defensas.

En consecuencia ***** se ha convertido en propietario del Inmueble siendo:

"...predio urbano ubicado en el número ***** de la calle ***** de la comunidad denominada ***** en el Municipio de ***** ***** ***** con una superficie de 265.46 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE mide 10.02 metros y linda con la calle *****; AL SUR mide 9.95 metro y linda con el señor *****; AL ORIENTE mide 26.59 metros y linda con la señora ***** y AL PONIENTE mide 26.78 metros y linda con el señor *****..."

Así mismo se demostró que la parte actora ***** posee el inmueble referido en líneas anteriores.

En términos del artículo 1169 del Código Civil se ordena la inscripción de la presente sentencia cuando cause ejecutoria siendo que el bien inmueble materia de ese juicio quedara a nombre de la parte actora ***** y que se describe en autos, y es el: "...predio urbano ubicado en el número ***** de la calle ***** de la comunidad denominada ***** en el Municipio de ***** ***** ***** con una superficie de 265.46 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE mide 10.02 metros y linda con la calle *****; AL SUR mide 9.95 metro y linda con el señor *****; AL ORIENTE mide 26.59 metros y linda con la señora ***** y AL PONIENTE mide 26.78 metros y linda con el señor *****..."



Lo anterior se realizara ante El Registro Público de la Propiedad y del Comercio así como en la Dirección General de Catastro e Impuesto a la Propiedad Raiz con la correspondiente cuenta catastral a nombre de la parte actora ***** y para el caso de que el bien inmueble en cita tenga otra cuenta catastral se proceda a su cancelación a fin de que solo quede vigente la cuenta a nombre de ***** o si el bien inmueble queda subdividido se tengan las cuentas que correspondan a cada bien inmueble, lo anterior en términos del artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1163, 1164, 813,829, 830 del Código Civil vigente y 79 fracción III, 83,84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse:

PRIMERO. El suscrito juez es competente para conocer de la presente controversia.

SEGUNDO. La vía Única Civil resulta procedente y en ella la parte actora ***** acreditó los elementos constitutivos de su acción de Prescripción en tanto que la parte demandada ***** por conducto de su albacea ***** dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.

TERCERO. Se declara que ha operado la prescripción adquisitiva en favor de la parte actora ***** que como consecuencia de ello se ha convertido en legítimo propietario del bien Inmueble siendo "...predio urbano ubicado en el número ***** de la calle ***** de la comunidad denominada ***** en el Municipio de ***** , ***** , con una superficie de 265.46 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE mide 10.02 metros y linda con la calle *****; AL SUR mide 9.95 metro y linda con el señor *****; AL ORIENTE mide 26.59 metros y linda con la señora ***** y AL PONIENTE mide 26.78 metros y linda con el señor *****..."

CUARTO. En términos del artículo 1169 del Código Civil

se ordena la inscripción de la presente sentencia cuando cause ejecutoria siendo que el bien inmueble materia de ese juicio quedara a nombre de la parte actora ***** y que se describe en autos

QUINTO.- Se ordena la inscripción del Inmueble siendo: "...predio urbano ubicado en el número ***** de la calle ***** de la comunidad denominada ***** en el Municipio de *****, *****, con una superficie de 265.46 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE mide 10.02 metros y linda con la calle *****; AL SUR mide 9.95 metro y linda con el señor *****; AL ORIENTE mide 26.59 metros y linda con la señora ***** y AL PONIENTE mide 26.78 metros y linda con el señor *****..." ante El Registro Público de la Propiedad y del Comercio así como en la Dirección General de Catastro e Impuesto a la Propiedad Raíz en términos de la presente resolución.

SEXTO.- Con fundamento en el artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes, se hace del conocimiento a la partes que esta resolución será publicada en la página web del Poder Judicial del Estado, una vez que cause ejecutoria, por lo cual, tienen tres días para oponerse incidentalmente a la publicación de sus datos personales, apercibidos que en caso de no hacerlo, se les tendrá por conformes con la publicación íntegra de la sentencia.

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

OCTAVO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, definitivamente juzgado lo sentenció y firma El C. Licenciado JOSE HUERTA SERRANO, Juez del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial en el Estado, por



ante su Secretario de Acuerdos Licenciado HUGO EDUARDO NIETO NUÑEZ, con quien actúa y da fe.

L`JHS/mgg*

Se publica esta resolución en la lista de acuerdos que se fijó en los estrados del juzgado, en términos de lo establecido por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles, con fecha veintinueve de marzo del año dos mil veintiuno. Conste.

El Licenciado HUGO EDUARDO NIETO NÚÑEZ, Secretario de Acuerdos adscrito al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial, con sede en el Municipio de Calvillo Aguascalientes; hago constar y certifico, que éste documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0126/2021** dictada en fecha **veintiséis de marzo del año dos mil veintiuno**, por el Juez Mixto de Primera Instancia, constante de **seis** 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 General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales, así como todos aquellos datos susceptibles de supresión, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.-