



S E N T E N C I A

Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **1109/2018**, relativo al juicio que en la vía **Única Civil (Cumplimiento de Contrato)** promueve ***** , en contra de ***** , así como su acumulado expediente número **0687/2019**, relativo al juicio que en la vía **Única Civil (Prescripción Adquisitiva)** promueve ***** , en contra de ***** , así como la reconvención por la acción reivindicatoria interpuesta por éstos últimos en contra de ***** , siendo su estado el de dictar sentencia, misma que se dicta bajo los siguientes

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

I.- Esta Autoridad es competente para conocer del presente negocio en términos de lo que se contiene en el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en razón de que en el presente negocio la acción que se deduce deriva de un inmueble ubicado en Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, **la Jurisdicción y por ende Competencia de esta Autoridad, surtiéndose a su vez la Competencia en razón de materia y grado, en términos de lo que se establece en los artículos 2º, 38 y 39, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.**

II.- Lo manifestado por las partes en el juicio se tiene por reproducido en este acto como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo y por no constituir de lo anterior elemento que de manera formal deba contenerse en ésta resolución, de acuerdo a lo que para ello es dispuesto en el artículo 83 del Código Procesal Civil del Estado.

a) Litis.

En su demanda, ***** exigió de ***** , lo siguiente:

“PRIMERA.- Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados al cumplimiento de la clausula **SÉPTIMA** del contrato adjunto y con ello la entrega real y material del inmueble que se describe en el hecho uno.

SEGUNDO.- Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada al pago de los daños y perjuicios ocasionados con sus omisiones y que han generado una responsabilidad civil subjetiva.

TERCERA.- Por el pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio.”

Sustentó su causa de pedir en el hecho de que los demandados son propietarios del ***** , el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al ***** lo que se desprende del instrumento notarial número ***** , de fecha ***** . Inmueble que corresponde a la ***** .

Afirma que celebró con los demandados un contrato de arrendamiento, en donde en la clausula **SÉPTIMA** éstos se comprometieron a entregarle la posesión

del inmueble descrito en el párrafo que antecede, refiriendo que como garantía su contraria le entregó el instrumento notarial antes referido mismo que les regresaría al entrar en posesión del referido inmueble. Dijo que el ***** se le debió dar la posesión del inmueble sin que se hubiera dado cumplimiento, no obstante que el realizó el pago de *****, correspondiente a la renta anual.

Mediante auto de trece de junio de dos mil diecinueve, se tuvo a *****, por notificados del presente juicio, sin que dieran contestación a la demanda instaurada en su contra.

Por otro lado, se puntualiza que mediante proveído de trece de junio, así como auto aclaratorio de tres de julio, ambos de dos mil diecinueve, en cumplimiento a la ejecutoria de amparo 26/2019-XII-6 del Juzgado Quinto de Distrito, se determinó llamar a juicio a ***** al habersele restituido a ésta el inmueble objeto del juicio.

Así, mediante escrito presentado el veintitrés de julio de dos mil diecinueve, dio contestación a la demanda instaurada por el *****, negando la procedencia de las prestaciones reclamadas señalando que en esencia que ella era la poseedora legítima del bien inmueble objeto del arrendamiento, sin que hubiera celebrado contrato de arrendamiento con el accionante. Afirmó que tiene la posesión desde hace más de diecisiete años debido a que ella y su esposo ***** se le compraron a ***** quien el quince diciembre de mil novecientos noventa y ocho, les entregó la posesión del inmueble, además dijo que en el diverso juicio ***** había tramitado la acción de prescripción positiva. Señalado que desconocía la validez del contrato cuyo cumplimiento se demanda, siendo que los codemandados sabiendo que ella era la legítima propietaria, simularon la existencia de dicho contrato de manera dolosa e ingenua, tratando de desposeerla de tal inmueble.

Acumulación.

Debe decirse que al expediente que nos ocupa se acumuló el expediente número **0687/2019** del índice de este mismo juzgado; en el cual ***** demandó en la vía única civil a *****, por la prescripción positiva adquisitiva a su favor, solicitando textualmente como prestaciones:

“a).- Para que se declare por sentencia firme que ha operado la Prescripción Positiva en mi favor y que por tanto la suscrita soy propietaria del siguiente inmueble:

*BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA ***** CON UNA SUPERFICIE DE ***** Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIA: AL ******

Registrado Bajo el número ** del Libro número ***** de la ***** del ***** Con número de folio Real *****.***

*b).- Para que por sentencia firme se ordene la cancelación de la escritura de propiedad a nombre de los C.C. *****, ***** misma que se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número ***** del Libro número ***** de la sección ***** . Con número de*



Folio Real *****

c).- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la escrituración a favor de la suscrita *** del mencionado bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes.”**

En esencia señaló que es propietaria legítima del inmueble descrito en el inciso a) que antecede, pues afirma que ella y su esposo ***** se lo compraron a ***** sin embargo, esto fue a un bajo costo debido a que el mismo se encontraba en trámites de regularización, sin tener escrituras, en el entendido que el precio de la venta lo fue por la cantidad de ***** monto que pagaron el quince diciembre de mil novecientos noventa y ocho, por lo que desde esa fecha se les entregó la posesión del inmueble, no obstante lo anterior, refiere que pasó el tiempo sin que el vendedor realizaría los trámites correspondientes, por lo que ella lo localizó siendo que éste le dijo que el firmaría lo necesario mientras se obtenía la regularización del predio, motivos por los que acudieron ante un notario público, quien les informó que no era posible realizar la escrituración, por lo que procedieron a elaborar un contrato que respaldara la compraventa.

Por lo anterior, es decir, al contar con dicho contrato, ya no tuvo inconveniente en esperar a que el vendedor le informará lo relativo a la escrituración, puntualizando que esto último no aconteció, pero ella ya no lo considero necesario al tener el aludido convenio, señalando que en ningún momento ha sido molestada por persona o autoridad en el uso y goce del predio. Señala que ha sido ella quien ha realizado lo correspondiente a varios pagos bien inmueble multicitado, tales como luz, agua, predial, mantenimiento.

Por otro lado, refirió que el catorce de diciembre de dos mil dieciocho fue indebidamente privada del uso y goce del citado bien, motivos por los cuales decidió buscar nuevamente a la persona que le vendió el mismo, siendo imposible localizarlo. Sin embargo, al indagar en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se percató que son los demandados quienes ahora aparecen como propietarios del mismo.

Finalmente refiere, que si bien a esa fecha se había interrumpido la posesión que ella detentaba el catorce de diciembre de dos mil dieciocho, ella entró en posesión del inmueble el tres de enero de dos mil uno, por lo que mantuvo la posesión diecisiete años, once meses y once días, quedando colmada la temporalidad tanto para la buena o mala fe de la posesión detentada. Motivos por los cuales afirma que ella es propietaria y poseedora del lote en comentó.

Así, emplazados que fueron los demandados, mediante auto de veintitrés de julio de dos mil diecinueve, y de manera conjunta dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, negando la procedencia de las prestaciones

reclamadas, pues en primer término dicen que la persona que la actora afirma les vendió el inmueble, jamás fue dueño del mismo.

Afirman que su madre, quien es suegra de la accionante, les donó el inmueble materia de la litis el dieciséis de mayo de dos mil desiste, pues refieren que dicho bien primero fue propiedad del Instituto de vivienda y posteriormente de su progenitora.

Señalan que su hermano ***** , detento sin derecho el lote objeto del juicio, metiendo sin derecho a su esposa, motivos por los que consideran que ésta carece de justo título, pues nadie puede vender lo que no es de su propiedad. Señalando que la actora ha detentado precariamente el inmueble por haber habitado en concepto de esposa del hijo de la dueña.

Por otro lado, señalan que la actora confiera que carece de posesión ininterrumpida, siendo que la misma debe ser actual y no interrumpida. Afirmando que ésta carece de posesión actual, pública, pacífica.

Reconvención.

Los demandados reconvinieron a ***** por la reivindicatoria respecto del bien inmueble objeto del juicio exigiendo las siguientes prestaciones:

*“PRIMERA.- Para que por sentencia definitiva, en términos del artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado se declare que al suscrito **propietario** le corresponde el dominio de ella y que el poseedor se la entregue con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil, **pago de rentas que serán valuados** en términos del artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en ejecución de sentencia.*

Artículo 4º.- La reivindicación compete al propietario de la cosa que no la tiene n su posesión para que se declare que le corresponde el dominio de ella y que le poseedor se la entregue con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil.

*SEGUNDA.- Para que se condene a la contraria al pago de **gastos y costas** originados con motivo de la tramitación del presente juicio.”*

Fundó su acción reconvencional en el hecho de que el inmueble objeto del juicio es de su propiedad, al haberlo adquirido por donación de su madre ***** por lo que refieren que se deberá declarar que es a ellos a quienes corresponde el dominio del inmueble. Respecto al pago de rentas dicen que el mismo deberá comenzar desde que inició su propiedad, es decir, desde el *****

Con la reconvención se emplazó y corrió traslado a ***** , quien dio contestación a la misma, negando la procedencia de las prestaciones reclamadas.

III.- Fijación de la litis

La litis se centra en:

1) Determinar si ***** ha poseído el ***** , el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al ***** , al haberlo adquirido mediante contrato de compraventa que celebró con ***** , y por ende, debe decretarse la prescripción positiva del mismo a su favor.



2) Determinar si ***** son propietarios del bien inmueble descrito en el inciso que antecede, y si ***** se encuentra habitando el mismo, y por ende debe reivindicarlo.

3) Determinar si ***** y *****, celebraron un contrato de arrendamiento, y que se cumplió con la totalidad de los términos del mismo, y en consecuencia los tres primeros mencionados, deben dar cumplimiento al mismo, respecto a la escrituración a la entrega del inmueble.

IV.- Valoración de las pruebas.

Señala el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que el actor debe probar los elementos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.

Así, en primer término debe decirse que el *****, no ofreció pruebas.

Por su parte, *****, ofrecieron los siguientes medios de convicción:

Documental pública (admitida en el expediente 1109/2018, así como en su acumulado 687/2019 bajo el número 1 del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte), así como instrumental de actuaciones (admitida bajo el número 6 del auto admisorio de pruebas) – visible a foja 18 a 22-, consistente en instrumento notarial número *****, de fecha *****, ante el licenciado ***** Notario Público número diez del Estado, cuyo valor probatorio es pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato donación celebrado entre ***** como donante y *****, como donatarios, respecto del lote *****, con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias: al *****.

Confesional expresa (admitida en el expediente 1109/2018, así como en su acumulado 687/2019 bajo el número 2 y 7, respectivamente, del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte), de la codemandada, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la cual en nada beneficia a los intereses de la parte oferente pues del escrito de contestación de demanda no se desprende que ***** expresamente haya reconocido carecer de la posesión ininterrumpida del inmueble, sino que por el contraria en diversas ocasiones ésta señaló tener la legítima posesión del inmueble objeto del juicio desde hace mas de diecisiete años.

Confesional expresa (admitida en el expediente 687/2019 bajo el número 2 del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil

veinte), de la codemandada, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la cual en nada beneficia a los intereses de la parte oferente pues del escrito de contestación de demanda y contrario a lo señalado por la parte oferente, no se desprende que ***** expresamente haya reconocido que detentaba precariamente el inmueble objeto del juicio en calidad de esposa del hijo del dueño.

Confesional –ofertada dentro de los autos del expediente 1109/2018-, a cargo de ***** , prueba que en nada favorece a la parte oferente, pues en audiencia celebrada el veintitrés de noviembre de dos mil veinte, fue declarada desierta.

Documental en vía de informe (admitida en el expediente 1109/2018, así como en su acumulado 687/2019 bajo el número 4 y 9 respectivamente, del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte) –foja 340 y 341-, consistente en el informe rendido por la Directora Jurídica y de Ordenamiento de la Propiedad del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes, de fecha veintiséis de agosto de dos mil veinte; cuyo valor probatorio es pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones; y con el cual se tiene por demostrado que no se localizó registro de la escritura pública ***** , ante el notario número diez de los Estado, demostrándose que dicho instituto giró orden de escrituración a nombre de ***** , como parte compradora respecto del ***** , esto de acuerdo con el contrato de compraventa celebrado el quince de diciembre de mil novecientos noventa y tres, habiéndole entregado la posesión a la antes mencionada en la misma fecha, en el entendido que se pacto un enganche de ***** con un plazo de siete mensualidades de ***** , y un saldo después del enganche de ***** con un plazo de ***** mensualidades de ***** . Desprendiéndose que el mismo se encuentra liquidado.

Testimonial, consistente en el dicho de ***** , recibido en la audiencia celebrada el veintitrés de noviembre de dos mil veinte.

Estudio de Incidente de tachas de testigos.

Previo al análisis de la prueba testimonial, en necesario resolver el incidente de tachas hecho valer por ***** , lo cual se realiza en los siguientes términos:

En esencia el actor en el incidente de tachas señala que el dicho de los atestes no tiene valor en virtud de que quienes deponen son familiares de ***** , por lo que es evidente que tienen interés directo en el presente juicio.

Así, la parte contraria dio contestación a dicho incidente, y en esencia señaló que el



mismo era infundado, debido a que el hecho de que existiera un parentesco entre los atestes y los oferentes no viciaba su dicho, sino que ellos eran idóneos para conocer las circunstancias del caso en concreto,

En ese sentido, se puntualiza que lo manifestado por las partes, se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, considerando además que su transcripción no constituye un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente sentencia en términos del artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En ese sentido se puntualiza que acorde a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a ***** , en su carácter de parte actora en el incidente, probar los hechos constitutivos de su acción y a la parte demandada los de sus excepciones.

En ese tenor, la parte actora en el incidente ofreció las pruebas siguientes:

Documental Pública, consistente en la audiencia de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veinte –foja 352 a 360 de autos-, cuyo valor probatorio es pleno conforme a lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de una actuación judicial, realizada por una autoridad judicial en el ejercicio de sus funciones, y con la cual se tiene por acreditado que en esa fecha se celebró la audiencia prevista por el artículo 353 del ordenamiento legal en cita, en la cual se desahogó la testimonial a cargo de ***** , quienes al proporcionar sus generales manifestaron ser primos de la parte oferente.

Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana, pruebas que fueron desahogadas por su propia naturaleza, y las cuales se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, mismas que en nada beneficia a los intereses de la parte actora, toda vez que de las constancias procesales no se desprende elemento alguno con el cual se acredite la procedencia de la acción solicitada.

Por su parte, al demandado en el incidente se le admitió la siguiente prueba:

Presuncional legal, prueba que se valoran de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, misma que beneficia a la demandada para demostrar la excepción hecha valer en el incidente, en el sentido de que el parentesco entre los atestes y las partes no invalida sus declaraciones *-tal y como se explica a continuación-*, presunción que no admite prueba en contrario.

En ese sentido, de las pruebas aportadas, específicamente de la audiencia celebrada el veintitrés de noviembre de dos mil veinte, se obtiene que ***** son primos de ***** , sin embargo ello no implica que por ese hecho su dicho carezca de credibilidad, pues debido al vínculo familiar que los une, los testigos están en aptitud de conocer las versiones sobre las que deponen, y por ende su dicho no debe descalificarse por el hecho de ser familiares, sino que como testigos que son debe analizarse el valor de su dicho acorde a lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que no existe un dispositivo legal que imposibilite como testificantes a quienes sean parientes o estén vinculados con una de las partes,

pues la finalidad es la salvaguarda de la verdad, y por ello no puede descalificarse la idoneidad de una persona apriorísticamente, ya que no debe perderse de vista que la finalidad del juicio es la protección de los derechos de las partes, y si los testigos que concurren sirven a ese fin al conducirse en probidad y sólo con el ánimo de esclarecer la verdad, por lo que es evidente la irrelevancia de que esos testigos tengan o no parentesco con las partes, por lo que resultaría contradictorio que el dicho de los testigos resultara sin valor sólo por el hecho de ser familiares del oferente, no se invalidan de manera alguna sus manifestaciones, sino que, en todo caso, su dicho queda sujeto a la valoración legal por parte del juzgador, y al prudente arbitrio de éste, quien en cada caso, determinará la parcialidad o falta de probidad que se adviertan de sus dichos.

Sirve como principio rector la jurisprudencia por contradicción de tesis, emitida por la Según Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital: 199201, de la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a dice:

TESTIGOS EN EL JUICIO LABORAL. LA SOLA CIRCUNSTANCIA DE QUE SEAN PARIENTES DEL OFERENTE NO ES SUFICIENTE PARA NEGAR VALOR A SUS DECLARACIONES. En el juicio laboral no puede dejar de admitirse ningún testimonio ofrecido por las partes que satisfaga las exigencias legales, no encontrándose prohibido el de parientes del oferente, pues bien pueden ser éstos los únicos hábiles o capaces para declarar. Sin embargo, tal parentesco debe apreciarse por el juzgador en el momento de valorar el testimonio, sin que por sí solo sea suficiente para negar eficacia a las declaraciones, dependiendo el valor de la prueba de que los testigos sean idóneos para declarar en cuanto esté demostrada la razón suficiente por la que emitieron su testimonio, o sea, que se justifique la verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos; de la idoneidad de su conocimiento del hecho inquirido; del contenido de su deposición y también de la verosimilitud de su dicho, entre otros de los muchos factores que deben influir en la decisión del juzgador, ya que la referida circunstancia no es causa forzosa de parcialidad de los testigos, pues no los induce, necesariamente, a dejar de manifestar la verdad y, por lo mismo, para que pueda negarse todo valor a sus deposiciones es menester que se demuestre que falsearon los hechos investigados.

Así, como en la en la tesis aislada emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Segundo Circuito, con registro digital: 203501, de la Novena Época, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que textualmente señala:

TESTIGOS EN EL AMPARO. LA RELACION DE PARENTESCO O AMISTAD CON EL QUEJOSO NO LES IMPOSIBILITA, APRIORISTICAMENTE, PARA COMPARECER A TESTIFICAR. En materia de amparo, no existe un dispositivo legal que imposibilite como testificantes a quienes sean parientes o estén vinculados con la parte quejosa, de lo que debe seguirse que en esta materia, donde se busca la salvaguarda de la constitucionalidad, no puede descalificarse la idoneidad de una persona apriorísticamente, ya que no debe perderse de vista que la finalidad del juicio de amparo es la protección de las garantías individuales y la restitución, en su caso, y si los testigos que concurren sirven a ese fin al conducirse en probidad y sólo con el ánimo de esclarecer la verdad respecto de una posible violación de esas garantías, es evidente la irrelevancia de que esos testigos tengan o no parentesco o algún tipo de amistad con la parte quejosa ya que no se trata de proteger simples intereses privados y entre particulares, sino el respeto mismo al orden constitucional de la Nación que sin duda representa uno de los fines supremos de un país en el que se desea un auténtico estado de derecho. Por tanto, resultaría lamentable para esos ideales el que se tolerara la existencia de actos arbitrarios de autoridad sólo por el hecho de que como medio de prueba no pudiese ofrecerse el testimonio de alguna persona que se encontrara en tales circunstancias de relación, en que de acuerdo a las peculiaridades del sitio en que ocurrieron los sucesos, se advierte que los únicos testigos del evento resultan ser precisamente los familiares de la quejosa que, como ella, habitan en el predio materia del conflicto. Luego, el hecho de que los testigos que comparecieron a declarar por parte de la quejosa sean parientes de ésta, no invalida de manera alguna sus manifestaciones, sino que, en todo caso, su dicho quedará sujeto a la valoración legal por parte del juzgador, y al prudente arbitrio de éste, quien en cada caso, determinará la parcialidad o falta de probidad que se adviertan de sus deposados.



Por lo anterior **se declara improcedente el incidente de tachas** hecho valer por *****.

En ese sentido, se procede a analizar el dicho de los atestes, de la siguiente manera:

a) En cuanto al dicho de ***** debe decirse que el mismo carece de valor probatorio, en atención a que si bien refiere que el ***** , ***** les donó a sus hijos ***** , el inmueble ubicado en ***** , señala que dicha información la conoce debido a que fue su tía ***** la que le comentó esa situación, aunado a que refiere que son los oferentes quienes han estado en posesión de dicho inmueble, lo que afirma saber debido a que el predial está a nombre de éstos; es decir, respecto al primer hecho que señala, lo sabe debido a que su tía se lo dijo, y respecto a lo segundo, debió a que vio un predial a nombre de los oferentes, es decir, a ésta no le consta por si misma lo que refiere, lo que contraviene lo dispuesto por la fracción II del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que su dicho carece de valor probatorio, aunado a que el hecho de que el predial del inmueble objeto del juicio se encuentre a nombre de ***** , no trae como consecuencia ni acredita que sean ellos quienes han estado en posesión del referido inmueble.

Aunado a que si bien refiere que ha acudió al inmueble, señala que eso fue cuando estaba en construcción, y posteriormente señala que ha seguido visitando a su ***** , sin embargo, con anterioridad había señalado que ella ya no estaba en posesión del multicitado inmueble, si no que ahora se encontraba en posesión de sus primos, por lo que de igual manera sus declaraciones no crean convicción en esta juzgadora al no ser claras, lo anterior de conformidad con el numeral 349 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

b) Por otro lado, respecto al dicho de ***** debe decirse que el mismo carece de valor probatorio, de conformidad con la fracción III del artículo 349 del código adjetivo de la materia, lo anterior es así, pues si bien señaló que su ***** era propietaria de un inmueble que donó a sus primos ***** , y que éstos últimos se encontraba en posesión del mismo, no se tiene certeza de que dicho lote corresponda al que es objeto del juicio, toda vez que el ateste refirió que dicho inmueble se localizaba en la ***** , es cual dista del que es objeto del juicio, aunado a que al referirse a un inmueble diverso, su declaración por si sola constituye en todo caso un testimonio singular, respecto del cual las partes ni acordaron en pasar por su dicho.

c) Finalmente, el dicho de ***** , se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con él mismo se tiene por acreditado que el ***** , ***** les donó a sus hijos ***** , el inmueble ubicado en ***** ; testimonio

con pleno valor probatorio, toda vez que el ateste declaró en forma clara y precisa, fue conteste en sus respuestas, las cuales versaron sobre hechos que conoce por sí mismo y es susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, y si bien, su dicho de conformidad con el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, constituye un testimonio singular respecto del cual las partes no convinieron en pasar por su dicho, su declaración se robustece con los demás medios de pruebas aportados en el sumario *–específicamente con el instrumento notarial valorado con anterioridad–*.

Ahora, el dicho del ateste, respecto a los demás hechos declarados no es susceptible de tomarse en consideración, por las razones siguientes:

i.- En cuanto a que actualmente y desde el años dos mil diecisiete es ***** quien ocupa el inmueble, debe decirse que su dicho por sí solo *–al haber sido el único ateste que refirió tal situación–*, carece de valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que su sola declaración constituye en todo caso un testimonio singular, respecto del cual las partes no acordaron en pasar por su dicho y no se encuentra robustecido con algún otro medio de prueba.

Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana (admitida en el expediente 1109/2018, así como en su acumulado 687/2019 bajo los números 6 y 7 y 4 y 5 respectivamente, del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte), pruebas que fueron desahogadas por su propia naturaleza, y las cuales se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, mismas que en nada beneficia a los intereses de la parte oferente, toda vez que de las constancias procesales no se desprende elemento alguno con el cual se acredite la procedencia de sus excepciones.

Documental (admitida en el expediente acumulado 687/2019 bajo el número 8 del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte) -foja 211-, consistente en la copia simple de la credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Nacional Electoral de ***** , así como de licencia de conducir de ***** , cuyo valor probatorio es pleno, conforme a lo dispuesto por los artículos 90, 281, 341 y 351 de la ley adjetiva civil del Estado, ya que se trata de la reproducción de documentos públicos, cuyo contenido fue protestado por los oferentes en juicio, identificándose plenamente ante esta autoridad.

Confesional, a cargo de ***** , desahogada en audiencia de **veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno**, y valorada conforme a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al



haber sido hecha en juicio, por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento de lo declarado, sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes a la materia del litigio, tiene eficacia probatoria plena para tener por demostrado que contrajo matrimonio con ***** , con quien estableció su domicilio conyugal ***** , que conocía a ***** , por ser madre de su esposo, y que detenta el inmueble antes descrito.

Así, ***** , por su parte, ofreció los siguientes medios de convicción:

Confesional (admitida en el expediente 1109/2018 bajo el número 1 del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte), a cargo de Francisco Javier Martínez Ortiz, desahogada en audiencia de veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, y valorada conforme a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido hecha en juicio, por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento de lo declarado, sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes a la materia del litigio, prueba que en nada beneficia a la parte oferente de la prueba, toda vez que el absolvente no reconoció que en ningún momento tuvo la posesión del inmueble, así como que era debido a que se encontraba en posesión de otra persona, así como que el contrato de arrendamiento se celebró sin que a la firma se le entregara la posesión del inmueble.

Confesional (admitida en el expediente 1109/2018, así como en su acumulado 687/2019 bajo los números 2 y 1 respectivamente, del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte), a cargo de *** , desahogada en audiencia de veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, y valorada conforme a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido hecha en juicio, por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento de lo declarado, sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes a la materia del litigio, prueba con la que se acredita que ella aparece como propietaria del inmueble objeto del juicio.**

Confesional (admitida en el expediente 1109/2018, así como en su acumulado 687/2019 bajo los números 3 y 2 respectivamente, del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte), a cargo de *** , desahogada en audiencia de veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, y valorada conforme a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido hecha en juicio, por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento de lo declarado, sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes a la materia del litigio, prueba que**

en nada beneficia a la parte oferente de la prueba, toda vez que el absolvente no reconoció que el contrato celebrado fue sin entregar la posesión del inmueble, debido a que carecía de tener la posesión, así como que dicho inmueble se encontraba registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a su nombre, que se ha abstenido de ejercer actos de posesión desde hace diecisiete años, así mismo no reconoció como cierto el que él reconocía que su contraria se ostentaba como poseedora y propietaria.

Confesional (admitida en el expediente 1109/2018, así como en su acumulado 687/2019 bajo los números 3 y 2 respectivamente, del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte), a cargo de ***** , desahogada en audiencia de **veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno**, y valorada conforme a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido hecha en juicio, por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento de lo declarado, sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes a la materia del litigio, prueba que en nada beneficia a la parte oferente de la prueba, toda vez que la absolvente no reconoció que el contrato celebrado fue sin entregar la posesión del inmueble, debido a que carecía de tener la posesión, así como que dicho inmueble se encontraba registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a su nombre, que se ha abstenido de ejercer actos de posesión desde hace diecisiete años, así mismo no reconoció como cierto el que ella reconocía que su contraria se ostentaba como poseedora y propietaria.

Testimonial (admitida en el expediente 1109/2018, así como en su acumulado 687/2019 bajo los números 5 y 4 respectivamente, del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte), consistente en el dicho de ***** , recibido en la audiencia celebrada el veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno –*siendo que en esa misma audiencia se tuvo a la parte oferente desistiéndose del dicho de *****-*, cuyo valor probatorio es pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, suficiente para tener por demostrado que ***** vive en el domicilio ubicado en ***** , que ninguna autoridad la ha molestado, ni ha dejado de vivir en el mismo durante veintidós años, que los vecinos saben que ella habita en dicho inmueble, que lo hace como dueña, que durante todo ese tiempo se ha dedicado a vender menudo en dicho lugar; testimonio con pleno valor probatorio, toda vez que los atestes declararon en forma clara y precisa, fueron contestes en sus respuestas, las cuales versaron sobre hechos que conocieron por sí mismos y son susceptibles de ser conocidos por medio de los sentidos, además que su declaración.



Documental pública (admitida en el expediente 1109/2018, así como en su acumulado 687/2019 bajo el número 6 del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte) –foja 228 a 230-, consistente en copia certificada expedida por la Secretaria del Juzgado Quinto de Distrito en el Estado, respecto del contrato de compraventa de inmueble, así como ratificación de firmas ante el Notario Público Titular de la Notaría Pública número cuatro de la Cuarta Demarcación Territorial de Acaponeta, Nayarit, cuyo valor probatorio es pleno conforme a lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido expedido por un fedatario público quien actuó en el ejercicio de sus funciones, con el cual se tiene por demostrado que en fecha tres de enero de dos mil uno, ***** y ***** celebraron un contrato privado de compraventa, respecto del inmueble ubicado en ***** con un superficie de ***** , habiéndose pactado la cantidad de ***** , en el entendido que dicha cantidad se entregaba a la firma del contrato, y en el entendido que una vez que se regularizara la propiedad se otorgaría la escritura correspondiente; acuerdo de voluntades que fue ratificado el mismo día ante el Notario Público Titular de la Notaría Pública número cuatro de la Cuarta Demarcación Territorial.

Documental pública (admitida en el expediente 1109/2018, así como en su acumulado 687/2019 bajo el número 6 del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte) –visible a foja 18 a 22-, consistente en instrumento notarial número ***** , de fecha ***** , ante el licenciado ***** Notario Público número diez del Estado, cuyo valor probatorio es pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato donación celebrado entre ***** como donante y ***** , como donatarios, respecto del lote ***** , con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias: al ***** .

Documental (admitida en el expediente 1109/2018 bajo el número 7 del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte) -232 a 264, 280 a 284, 266 a 269, 288, 287, 289 a 310-, dos contratos de prestación de servicios de televisión por cable; un contrato bancario; un formato de servicios básicos bancarios; un pagare; una póliza de afiliación; diecisiete estados de cuenta telmex visible a fojas de la doscientos treinta y ocho a la doscientos sesenta y cuatro, dos copias de póliza de afiliación; un recibo de ingresos; dos recibos de pago; once estados de cuenta; una impresión de estacionamiento para pago de cuenta; un estado de cuenta; un detalle de cargos del mes de diciembre;

cinco impresiones de facturas; once estados de cuenta, una invitación de crédito; documentos a los cuales esta juzgadora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, les niega eficacia probatoria, pues por tratarse de documentos provenientes de un tercero, se hacía necesario que la verdad de su contenido, se robusteciera o perfeccionara con algún otro medio probatorio, situación que no sucedió en el caso que se analiza, pues la oferente, no ofreció ninguna probanza con la cual se robustecieran los hechos contenidos en tales documentos, y por tanto no aportan algún elemento de convicción en beneficio de la parte oferente.

Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana (admitida en el expediente 1109/2018, así como en su acumulado 687/2019 bajo los números 8 y 9, así como 7 y 8 del auto admisorio de pruebas de dieciocho de agosto de dos mil veinte), pruebas que fueron desahogadas por su propia naturaleza, y las cuales se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, mismas que benefician a la parte oferente para acreditar los hechos constitutivos de su acción.

V.- Primeramente, se puntualiza que por técnica jurídica se procederá a analizar en primer término la acción de **prescripción positiva** intentada por ***** , pues el estudio de la misma es preferente sobre la acción reivindicatoria, ya que de resultar procedente dicha acción, se haría innecesario entrar al estudio de la acción reconvenzional intentada por ***** , pues el objetivo de ésta, es que se declare que ***** es propietaria del inmueble objeto del juicio, y de ser esto procedente, ya no existiría el derecho de propiedad de ***** .

Lo anterior adquiere sustento en la tesis aislada de la Novena Época, registro número 201557, emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tesis: II.1o.C.T.58 C, que dice:

“USUCAPION, ACCION RECONVENZIONAL. ES PREFERENTE SU ESTUDIO CUANDO LA ACCION PRINCIPAL ES LA REIVINDICACION. Es correcto que cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión, se estudie primeramente esta última, puesto que de ser procedente haría innecesario estudiar las pretensiones del actor, consistentes en la reivindicación del inmueble en litigio. Lo anterior es así, pues cuando se ejercita acción reivindicatoria y el demandado contrademanda su usucapión debe estudiarse en primer término la acción reconvenzional, porque el objeto de ésta es obtener sentencia en la cual se declara propietario al actor, en la reconvección en cuya hipótesis, desaparece el derecho de la propiedad del reivindicante, luego, no sería lógico el análisis de la reivindicatoria, antes de la usucapión, si el elemento propiedad de la primera es menester sujetarlo a estudio, en la prescripción positiva.”



Así como en la tesis aislada de la Novena Época, con registro número 183370, emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de texto y rubro 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.

En el entendido, que una vez hecho lo anterior, se procederá a analizar la acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento ejercitada por el *****.

VI.- Análisis de la prescripción adquisitiva.

La prescripción positiva esta prevista por el artículo 1147 del Código Civil vigente en el Estado que señala:

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

Por su parte el artículo 1148 del mismo ordenamiento legal establece:

“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”.

En cuanto a la prescripción positiva el Código Civil señala en su artículo 1163:

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

Por otra parte, el artículo 1164 de dicho cuerpo de leyes indica que los bienes inmuebles prescriben en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, de forma pacífica, continua y públicamente.

Puntualizándose que el artículo 829 del Código Civil del Estado señala que es poseedor de **buena fe** el que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle el derecho de poseer.

De dichos preceptos legales se desprende que los bienes inmuebles prescriben en cinco años, al demostrarse que se actúa en concepto de **propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe.**

No obstante lo anterior, y de acuerdo al criterio emitido por la Primera Sala de la Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia por contradicción de tesis con registro 2008083, deberá demostrarse además: 1) La existencia del acto traslativo de dominio que constituye la causa generadora de la posesión de buena fe; 2) En caso de que tal acto fuera a título oneroso, que se han hecho los pagos

del precio pactado y la fecha de celebración del acto *-la cual debe acreditarse de manera fehaciente-*, pues constituye el punto de partida del cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva¹.

Así, ***** afirmó que celebró un contrato de compraventa con ***** , respecto del inmueble ubicado en la ***** -cuya superficie, medidas y colindancias ya se encuentran descritas con anterioridad-, por lo que desde el quince de diciembre de mil novecientos noventa y ocho tiene la posesión real, material y jurídica del inmueble, afirmando que había realizado el pago convenido que equivalía a *****.

En ese contexto, debe decirse que con las pruebas aportadas al sumario, específicamente con las copias certificadas del contrato privado de compraventa, así como de la ratificación del mismo, realizada ante el Notario Público titular de la Notaría Pública número cuatro de la cuarta demarcación territorial, en Acaponeta, Nayarit, **se tiene por demostrada la causa generadora de la posesión por parte de la accionante**, pues del mismo, se desprende que el tres de enero de mil uno ***** y ***** , celebraron un contrato de compraventa

¹ Jurisprudencia por contradicción de tesis resuelta por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el cinco de noviembre de dos mil catorce. Tesis 204/2014. Tesis de Jurisprudencia 82/2014, localizable en la Décima Época del Semanario Judicial de la Federación libro 13, diciembre de 2014, tomo I, registro **2008083**, cuyo rubro y texto reza:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.



respecto del inmueble ubicado en la ***** –*cuya superficie, medidas y colindancias ya se encuentran descritas con anterioridad*-, así como que a la firma la parte compradora entregó el pago convenido de ***** , en el entendido que una vez que se regularizara la propiedad, se entregarían las escrituras correspondientes.

Por otro lado, de la diligencia de fecha catorce de diciembre de dos mil dieciocho, se desprende que a esa fecha era ***** , quien se encontraba en posesión del inmueble objeto del juicio, siendo que con la prueba testimonial ofertada por ésta, se acredita que desde hace más de veintidós años ella se encuentra habitando en el inmueble objeto de la controversia, sin que haya sido molestada por alguna autoridad, **teniéndose de ésta manera por acreditada la posesión** que detenta la accionante.

Por otro lado, respecto a la **posesión pacífica**, debe decirse que del escrito inicial de demandada de la acción que ahora se resuelve, se advierte que la posesión que ostenta ***** se adquirió sin violencia, por lo que la misma se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma, pues si la actora invocó como causa generadora de su posesión, un contrato de compraventa, tiene a su favor la presunción de que continúa siendo en forma pacífica, aunado a que la parte demandada, no desvirtuó dicho hecho.

Lo anterior adquiere sustento en la tesis aislada de la Novena Época, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con registro digital: 177884, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, y que a la letra dice

POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA. Conforme a los artículos 823 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión; por tanto quien demanda la prescripción positiva de un inmueble y presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza.

Presunción que se relaciona directamente con la prueba testimonial, de la que se desprende que ***** no ha sido molestada en ningún momento en su domicilio, es decir, que esta ha poseído el mismo sin violencia; con lo que **se demuestran que la posesión ha sido de forma pacífica.**

Sirve como principio rector la Jurisprudencia de la Décima Época con registro digital: 2015403, emitida por el Pleno en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que textualmente señala:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA. Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuestó en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se "presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión", está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario adminicularlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica.

Por otro lado, debe decirse que con la prueba testimonial ofertada por ***** , se acredita que la posesión que ésta ha ejercido ha sido de manera **continua**, lo anterior es así, toda vez que los atestes fueron coincidentes en que la accionante ha habitado y usado el inmueble durante más de veintidós años, así como que durante todo ese tiempo se ha dedicado a vender menudo en dicho lugar, situaciones de las que saben al ser testigos del inmueble multicitado; lo anterior, aunando a que la parte contraria, no ofreció los medios de convicción idóneos para desvirtuar dicha situación, es decir, que ésta ha tenido la posesión de manera ininterrumpida.



Lo anterior, sin que pase inadvertido que mediante auto de veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, dentro del expediente 1109/2018 se facultó al Ministro Ejecutor adscrito a este Juzgado para que pusiera a ***** en posesión del inmueble objeto del juicio, por el que mediante diligencia de fecha catorce de diciembre de dos mil dieciocho, se entregó al antes mencionado la posesión del referido lote, sacando a ***** del mismo.

Sin embargo, en cumplimiento a la ejecutoria de amparo indirecto 26/2019-XII-6 del Juzgado Quinto de Distrito en el estado, mediante auto de trece de junio de dos mil diecinueve se dejó insubsistente lo anterior, y se ordenó restituir a ***** en la posesión del referido inmueble, con lo que se demuestra que ésta sigue teniendo la posesión de la propiedad.

Por lo anterior, y de conformidad con el numeral 1180 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es evidente que no se interrumpió el plazo para que operara la prescripción a favor de ***** al no haber transcurrido más de un año desde que ésta fue privada de la posesión.

De igual manera, debe decirse que la posesión en comento es **pública**, cuando se tiene a la vista de todos aquellos que tienen interés en interrumpirla, y en el caso concreto, la parte contraria no desvirtuó el hecho de que la parte accionante tiene la posesión del inmueble de manera pública, por lo que resulta evidente, que la posesión sí es pública, en atención a que siempre se tuvo a la vista de aquellos que pudieron tener interés en interrumpirla, lo que se corrobora con el dicho de los atestes quienes se reitera fueron coincidentes en señalar que los vecinos del lugar ubican a ***** como la dueña y señora del multicitado inmueble.

Finalmente, la posesión en estudio es de **buena fe**, toda vez que de conformidad con lo dispuesto por el numeral 830 del Código Civil del Estado la misma se presume, mientras que a quien afirme la mala del poseedor le corresponderá probarla, por lo que al no haberse probado la misma, debe estimarse que subsiste la presunción de que se posee de buena fe, por así preverlo el numeral en cita.

Puntualizándose que con la prueba testimonial ofertada por ***** se tiene por demostrada que la posesión la tiene de manera pública, pacífica y continua, actualizándose los demás requisitos necesarios para la prescripción, y a que se refieren las fracciones II, III y IV del artículo 1163 del Código Civil del Estado.

Lo anterior adquiere sustento en la jurisprudencia emitida por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, con registro digital: 199538, de la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que señala:

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION. La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.

En ese sentido, se tiene por acreditado que ***** , es poseedora de manera pacífica, continua, y de buena fe y en concepto de propietaria, desde hace más de cinco años, respecto del ***** –*cuya superficie, medidas y colindancias se encuentra anteriormente establecidas*-.

Por lo anterior, se declara que ***** , probó su acción de prescripción positiva; en consecuencia, se declara que ésta se ha convertido en propietaria del lote ***** , con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias: al ***** .

VII.- Una vez que cause ejecutoria esta resolución, **gírese atento oficio** al **Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio**, junto con copia certificada de la presente resolución a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo **1169** del Código Civil del Estado, en el entendido que esta sentencia servirá de título de propiedad de conformidad con el precepto legal en cita.

VIII.- Asimismo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, **gírese** atento oficio al **Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes**, junto con copia certificada de la presente resolución, a fin de que genere la cuenta catastral respectiva, y se pueda realizar el pago respecto a los impuestos a la propiedad raíz.

IX.- Estudio de gastos y costas.

De conformidad con el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se hace especial condena al pago de gastos y costas, en atención a que la acción de prescripción adquisitiva, necesariamente tiene que ser decidida por la autoridad judicial, pues el artículo 1168 del Código Civil del Estado, prevé que el que hubiere poseído bienes inmuebles, por el tiempo y con las condiciones exigidas por el código, para 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.

X.- Acción reivindicatoria

Toda vez que ha quedado acreditada la acción de prescripción positiva intentada por ***** , y que se ha determinado que ésta es propietaria del inmueble objeto del juicio, se hace innecesario entrar al estudio de la acción reconvenzional intentada por ***** , así como de las excepciones hechas valer por la demandada reconvenzionalista, toda vez ha desaparecido el derecho de propiedad que éstos pudieran tener antes de la prescripción, por lo que ha a nada



práctico conduciría ni variaría el sentido de la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo a lo anterior, la ejecutoria de amparo pronunciada por el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, correspondiente a la Octava Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación XV-II, Febrero de 1995, Tesis VI.1o.86 C, Página 335, que es del tenor literal siguiente:

EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITÓ LA ACCIÓN. No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.

XI.- Cumplimiento de contrato.

En primer término, debe decirse que de conformidad con los artículos 1673 a 1675² del Código Civil del Estado, un convenio es un acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, al cual se le denomina como contrato, siendo necesario el consentimiento de las partes, así como el que el objeto pueda ser materia del contrato.

Por otro lado, debe puntualizarse que el artículo 1384 del Código Civil del Estado, señala lo siguiente:

Artículo 1684.- *El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones. Puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente:*

I. Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos, magnéticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos; y

II. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Por lo anterior, es evidente que para exista un contrato se hace necesaria no solo que el objeto sea materia de contrato, si no que es indispensable la voluntad de las partes para contraer, así como el consentimiento de éstas.

Así mismo, se puntualiza que existirá arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal

²**Artículo 1673.-** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Artículo 1674.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

Artículo 1675.- Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato."

de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, lo anterior de conformidad con el numeral 2269 del Código Civil del Estado.

El artículo 2283 del código adjetivo de la materia en lo que aquí interesa refiere:

Artículo 2283.- *El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:*

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias, al corriente en el pago de los servicios públicos básicos y accesorios vinculados a la cosa arrendada, y en estado de servir para el uso convenido; si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada, así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;

[...]

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. [...]

Por su parte, el artículo 2292 del ordenamiento legal antes citado, señala: *El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa de arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se prueba que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.*

De lo anterior se desprende que existe arrendamiento cuando una parte concede el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, ase obliga a pagar por ese uso un precio cierto, siendo una obligación del arrendador, hacer la entrega de la finca arrendada, así como responder de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella.

Así, la parte actora en el expediente 1109/2018, solicitó el cumplimiento del contrato de arrendamiento que dijo celebró con los demandados *****³, el uno de mayo de dos mil dieciocho, argumentando que éstos habían sido omisos en entregarle la posesión del bien inmueble arrendado no obstante que él había cumplido con el pago convenio.

Por tanto, debe decirse que si bien el ***** no ofreció pruebas de su parte, a su escrito inicial de demanda acompañó el convenio cuyo cumplimiento reclama, el cual se valora de conformidad con lo dispuesto en los artículos 247, 337 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al no haber sido objetado por la parte demandada –no obstante que tuvieron oportunidad para ello-³, aunado que el mismo se robustece con la confesión tácita que realizan los

³ Adquiere sustento en la Jurisprudencia sostenida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de la Novena Época, con número de registro: 188411, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, y que dice lo siguiente: **DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).** Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al



litigantes en su escrito presentado el veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho –*la cual se valora de acuerdo con los numerales 337 y 339 del código adjetivo de la materia*-, quienes solicitaron que se les tuvieran modificando las cláusulas cuarta y séptima de dicho acuerdo de voluntades, mismo que fue ratificado ante esta autoridad

Así, con lo anterior, se tiene por acreditado que en fecha uno de mayo de dos mil dieciocho, los litigantes celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en el lote ***** , siendo conformes en que anualmente se pagaría la cantidad de ***** por anticipado, en el entendido que a la firma de contrato se realizaba el primer pago. Siendo conformes en que dicho acuerdo tendría una vigencia de cuatro años, y que el uso del inmueble sería destinado a usos compatibles con el mismo; obligándose el arrendatario a cubrir todos los servicios del inmueble. Conviniendo que el arrendatario recibiría la posesión el uno de julio de dos mil dieciocho, entregando en garantía las escrituras del bien.

Aunado a lo anterior, las partes contratantes fueron conformes en que la falsedad de sus declaraciones, y el incumplimiento sería motivo de rescisión del acuerdo, quedando la parte que incumplió obligada a pagar los daños y perjuicios causados.

Así, con lo anterior queda demostrado el contrato celebrado por los litigantes, así como que el ***** realizó el pago de ***** , correspondiente a un año de rentas.

Además, ha quedado acreditado el incumplimiento de la parte arrendadora para entregar la posesión del inmueble multicitado, debido a que la parte demandada no acreditó haber cumplido con dicha obligación, carga de la prueba que correspondía a su parte, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

No obstante lo anterior, debe decirse que ***** , se ha convertido en

344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

propietaria del ***** –cuya superficie, medidas y colindancias se encuentra anteriormente establecidas-.

Por lo anterior, es evidente que ***** , se encuentran materialmente imposibilitados para dar cumplimiento a las obligaciones que contrajeron en el contrato cuyo cumplimiento se demanda, específicamente con la entrega de la posesión del bien arrendado.

En consecuencia, al hacer un análisis del convenio cuyo cumplimiento se demanda, se advierte que los contratantes fueron conformes en que el incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes sería un motivo para rescindir el convenio aludido, y con base a los artículos 1730 y 2354 fracción IV del Código Civil del Estado, **se declara formalmente rescindido el contrato base de la acción celebrado entre las partes.**

Por lo anterior, procede condenar a las partes a restituirse las prestaciones que se hubieren hecho con motivo del contrato base de la acción.

Se condena a la parte demandada ***** , a que devuelva al actor ***** , la cantidad de ***** por concepto de pago realizado por la renta de un año, respecto del inmueble objeto del contrato.

Asimismo, ***** deberán pagar a la parte actora el interés legal generado sobre la cantidad de ***** que corresponde a la que entregó como pago por concepto de un año de renta, a partir de que se realizó el pago – es decir, del día uno de mayo de dos mil dieciocho (fecha en que se celebró el convenio rescindido)-; importe que será regulado en ejecución de sentencia.

XII.- Daños y perjuicios

Se puntualiza que el perjuicio es la privación de cualquier ganancia lícita, que se pudo haber obtenido por el cumplimiento de una obligación, y para su condena es indispensable que la parte solicitante acredite que pudo haber recibido las ganancias que reclama, y que esto no aconteció a causa de la parte demandada, es decir, se debe acreditar el daño ocasionado, la culpa en que se incurrió, así como el nexo causal. Debiendo decirse que si bien la parte actora solicitó se condene a su contraria al pago de los daños y perjuicios ocasionados, el ***** , fue omiso en señalar en qué consistían los mismos, siendo que debió narrar los hechos que los originaron, y acreditar que los mismos se ocasionaron a causa del incumplimiento de su contraparte, esto a fin de no dejar en estado de indefensión a la parte demandada, por lo tanto, **la solicitud de la parte actora es improcedente respecto del pago de los daños y perjuicios solicitados.**



Lo anterior adquiere sustento en la Tesis aislada VII.2o.C.187 C (10a.), emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en materia Civil del Séptimo Circuito, Décima Época, Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, de rubro y texto siguiente:

ACCIÓN REIVINDICATORIA. SI SE RECLAMA COMO PRESTACIÓN ACCESORIA EL PAGO DE LOS PERJUICIOS GENERADOS POR LA FALTA DE DISPOSICIÓN DE UN INMUEBLE, ES NECESARIO QUE LA ACTORA APORTE LOS MEDIOS PROBATORIOS IDÓNEOS PARA ACREDITAR QUE PUDO HABER OBTENIDO LAS GANANCIAS DE LAS QUE FUE PRIVADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). El perjuicio es la privación de cualquier ganancia lícita, que se pudo haber obtenido con el cumplimiento de la obligación. En ese sentido, el artículo 2043 del Código Civil para el Estado de Veracruz establece: "Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.". Ahora bien, la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que no es suficiente la prueba del incumplimiento de la obligación para que proceda la condena al pago de los perjuicios, pues debe demostrarse la existencia de éstos, y para acreditar ese extremo, es indispensable que la parte actora pruebe que pudo haber obtenido las ganancias que reclama y éstas no ingresaron en su patrimonio en virtud del incumplimiento de la parte demandada. Así, cuando en un juicio en el que se ejerce la acción reivindicatoria se reclama, además, como prestación accesoria, el pago de perjuicios generados por la falta de disposición del inmueble, es necesario que la actora exponga hechos relevantes sobre dónde surgiría la ganancia que en su concepto fue privada: aporte datos que revelen la probabilidad de que de haber dispuesto del inmueble habría generado ganancias, las bases para su cuantificación y, por último, acredite dicho extremo con las pruebas que al efecto aporte, las que si bien no ameritan un estándar de alta calidad, sí deben ser aptas para demostrar la probabilidad expresada como fundamento de su pretensión. Por tanto, no basta la simple afirmación genérica en el sentido de que se causaron perjuicios por la falta de disposición del inmueble, sino que es necesaria la aportación de medios probatorios idóneos para acreditar que pudo haber obtenido las ganancias que reclama.

Así como en la tesis de la novena época, registro número 222891, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, que dice:

“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SEÑALARSE DESDE LA DEMANDA EN QUE CONSISTEN, SIENDO IMPROCEDENTE QUE SE SUBSANEN POSTERIORMENTE A TRAVÉS DE PRUEBAS EN EL JUICIO. *Tratándose en la especie los daños y perjuicios de una prestación accesoria de la reclamación principal, la sociedad actora estuvo obligada, a efecto de no dejar en estado de indefensión al demandado, a narrar sucintamente los hechos que los originaron, y asimismo acredita que se generaron como una consecuencia inmediata y directa a la falta de cumplimiento parcial de la obligación principal de formalizar la transmisión de la propiedad del inmueble en favor de la actora, convenida por los colitigantes, por vía de dación en pago, lo que no ocurrió puesto que, la empresa actora sólo se constringió a manifestar en el escrito de demanda que se causaron dichos daños y perjuicios y que los mismos serían cuantificados en el momento procesal oportuno, lo cual es ilegal pues al omitirse la narración precisa de esos hechos faltó la materia misma de la prueba de los mismos, resultando por ello indebido que hasta el momento del ofrecimiento y desahogo de las pruebas mencionadas, con anterioridad, se precisen los hechos omitidos, ya que en esa forma, además de variar la litis del juicio, colocó al enjuiciado en estado de*

indefensión al no haber tenido la oportunidad de contestar y probar sobre esos hechos que no fueron materia de debate.”

XIII.- Estudio de gastos y costas.

Finalmente, con fundamento en el artículo **128** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a *****, al pago de gastos y costas a favor del *****, previa regulación que se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO.- Esta Autoridad es Competente para conocer del presente asunto.

SEGUNDO.- Se declara que ***** , probó su acción de prescripción positiva.

TERCERO.- Se declara que ***** se ha convertido en propietaria del lote ***** , con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias: al ***** .

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta resolución, **gírese atento oficio** al **Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio**, junto con copia certificada de la presente resolución a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo **1169** del Código Civil del Estado, en el entendido que esta sentencia servirá de título de propiedad de conformidad con el precepto legal en cita.

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, **gírese** atento oficio al **Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes**, junto con copia certificada de la presente resolución, a fin de que genere la cuenta catastral respectiva, y se pueda realizar el pago respecto a los impuestos a la propiedad raíz.

SEXTO. No se hace especial condena en el pago de gastos y costas, respecto de la acción de prescripción ejercida.

SÉPTIMO. Se hace innecesario entrar al estudio de la acción reconvenzional (reivindicatoria) intentada por ***** , así como de las excepciones hechas valer por la demandada reconvenzionalista.

OCTAVO. Se declara formalmente rescindido el contrato de arrendamiento celebrado entre el ***** y ***** .

NOVENO. Se condena a las partes ***** y ***** a restituirse las prestaciones que se hubieren hecho con motivo del contrato base de la acción.

DÉCIMO.- Se condena a la parte demandada ***** , a que devuelvan al actor ***** , la cantidad de ***** por concepto de pago realizado por la renta de un año, respecto del inmueble objeto del contrato.



DÉCIMO PRIMERO.- ***** deberán pagar a la parte actora el interés legal generado sobre la cantidad de ***** partir de que se realizó el pago – *es decir, del día uno de mayo de dos mil dieciocho (fecha en que se celebró el convenio rescindido)-.*

DÉCIMO SEGUNDO.- Se absuelve a ***** del pago de los daños y perjuicios solicitados.

DÉCIMO TERCERO.- Se condena a *****, al pago de gastos y costas a favor del *****, previa regulación que se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

DÉCIMO CUARTO.- Notifíquese personalmente.

Lo proveyó y firma la **Licenciada Ivonne Guerrero Navarro**, Jueza de competencia mixta con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Martha Patricia Hernández Castañeda** que autoriza. Doy Fe.-

Licenciada Martha Patricia Hernández Castañeda
Secretaria de Acuerdos

Licenciada Ivonne Guerrero Navarro
La Jueza

Se publicó en lista de acuerdos de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, en términos de los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.- Conste.

L'ndm*

Licenciada Martha Patricia Hernández Castañeda
Secretaria de Acuerdos

La licenciada **Nínive Díaz Macías**, Secretaria de Acuerdo y/o Estudio y Proyecto, adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial con sede en Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia ó resolución **1109/2018** dictada el **veinticinco de marzo de dos mil veintiuno** por la Jueza de Primera Instancia en materia mixta, del Tercer Partido Judicial con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, constante de **quince** fojas útiles. Versión publica 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 Publicas; se suprimió: **los nombres personales, los datos relativos al inmueble objeto del juicio, así como a los instrumentos notariales valorados, las cantidades y domicilios asentados**, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-