



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

### Sentencia Definitiva.

**Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a doce de julio de dos mil veintiuno.**

**Vistos**, para dictar sentencia definitiva dentro de los autos del expediente **1127/2019** relativo al juicio **Único Civil (Prescripción Positiva)** que promueve \*\*\*\*\* , en contra de la \*\*\*\*\* por conducto de su albacea \*\*\*\*\* y en contra de \*\*\*\*\* , misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes

### CONSIDERANDOS :

#### I.- Competencia.

Esta Autoridad es Competente para conocer de este 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 la posesión de un inmueble ubicado en 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. De la demanda.

\*\*\*\*\* exigió lo siguiente:

Se declare que ha adquirido la propiedad del bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* -\*\*\*\*\*- misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*\* , del libro \*\*\*\*\* , sección Primera de Aguascalientes.

Y en consecuencia:

Se ordene la inscripción del bien inmueble antes descrito a su nombre

Se ordene la cancelación de la inscripción del predio existente a favor de \*\*\*\*\* que obra en el folio real 59516.

La actora sustentó su acción en lo siguiente:

El día veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y nueve adquirió el inmueble por medio de compraventa que celebró con \*\*\*\*\* , y desde ese entonces entró en posesión del inmueble.

El inmueble lo había adquirido previamente \*\*\*\*\* a través de

la compraventa que habría celebrado con \*\*\*\*\*.

No obstante lo anterior, \*\*\*\*\* falleció el día \*\*\*\*\* sin haber otorgado escritura a favor de \*\*\*\*\* , tan es así que dentro del juicio sucesorio intestamentario a bienes de \*\*\*\*\* , número 1814/2000 del Juzgado Primero de lo Familiar, se desaprobaron las operaciones de inventario y avalúo respecto del bien inmueble que se reclama debido a que se aportaron documentos que demostraban la compraventa que había celebrado \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* .

Finalmente sostuvo que desde que le fue entregada la posesión del inmueble realizó contratos de servicios de luz, agua, además ha pagado los impuestos derivados de la propiedad raíz.

En ese sentido, desde el año mil novecientos noventa y nueve que entró en posesión del inmueble, lo ha hecho a título de dueña, de manera pacífica continua y de buena fe.

### **III. De la contestación a la demanda.**

Según obra constancia en autos con las cédulas de notificación que son visibles a fojas 76 y 86 de autos, fueron emplazados al juicio la \*\*\*\*\* por conducto de su albacea \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , sin embargo ninguno de los demandados dio contestación a la demanda.

### **IV.- Fijación de la litis.**

La litis en el presente caso se centra en establecer si la parte actora adquirió con justo título el bien inmueble que reclama, y si lo ha poseído de buena fe, a título de dueño, de manera pública y pacífica, por el tiempo suficiente para prescribir, que en este caso dijo poseerlo desde el día veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.

### **VI.- Legitimación.**

El artículo 1168 del Código Civil que señala: “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.”

Como ya se dijo la actora reclama la prescripción de un bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* \_\*\*\*\*\* , mismo que se encuentra inscrito a nombre del autor de la sucesión que demanda, es decir, \*\*\*\*\* .

También fue demandado \*\*\*\*\* , debido a que fue la persona que adquirió el bien inmueble de \*\*\*\*\* y que a su vez vendió a \*\*\*\*\* .



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Así las cosas, es evidente que el demandado; sucesión a bienes de \*\*\*\*\* sí tiene legitimación pasiva en la causa para ser demandado por ser precisamente el autor de la sucesión quien aparece como propietario y \*\*\*\*\* porque fue quien vendió el inmueble a \*\*\*\*\*.

Cobran aplicación al respecto las siguientes Tesis de Jurisprudencia:

**“LEGITIMACIÓN PASIVA AD CAUSAM Y AD PROCESUM.** Si la persona contra la que se endereza la demanda no es aquella que tiene a su cargo el cumplimiento de la obligación demandada, estará legitimada ad procesum para actuar en el juicio, dado que se está entablando en su contra y tiene la ineludible necesidad de defender jurídicamente, pero ello de ninguna manera la estará legitimando pasivamente ad causam para responder del cumplimiento de la obligación que se demanda, por no ser la titular de la misma, que es lo que le daría la legitimación pasiva ad causam”. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Época: Octava Época. Registro: 227079. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IV, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1989. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 312.

**“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS.** La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio”. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEXTO CIRCUITO. Época: Octava Época. Registro: 217329. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Febrero de 1993. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 275.

Así, contextualizada la legitimación del demandado para ser llamado a juicio se deben analizar si están satisfechos los requisitos que exige la ley para declarar procedente la acción de prescripción adquisitiva.

#### **VII.- 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.

#### **Pruebas ofrecidas por la parte actora.**

**Confesional**, a cargo de \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, y en ella fue declarado confeso el demandado de lo siguiente:

De haber celebrado contrato de compraventa el día veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y nueve con \*\*\*\*\* respecto del inmueble ubicado \*\*\*\*\* , que en esa misma fecha le entregó a la compradora la

posesión del inmueble.

También fue declarado confeso de haber adquirido el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* el cuatro de febrero de mil novecientos noventa y tres.

Finalmente fue declarado confeso de haber recibido de \*\*\*\*\* el pago total del inmueble en el mes de mayo del dos mil y desde ese entonces ha sido omiso en tirar las escrituras a favor de la compradora.

Confesión que se valora de conformidad con lo establecido por el artículo 339 del código de Procedimientos Civiles como una presunción que deberá verse sostenida con diverso medio de prueba como se verá a continuación:

**Documental Privada –foja 9-**, consistente en el contrato de compraventa, de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como compradora, el objeto de ese contrato lo es la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\*, con las siguientes medidas: \*\*\*\*\*.

En dicho contrato se estableció como precio de la operación la cantidad de \*\*\*\*\* dando un anticipo de \*\*\*\*\*, quedando pendiente un documento de la cantidad de \*\*\*\*\* el cual sería cubierto en seis meses a partir de la fecha de compra.

**Documental –foja 10-**, consistente en el recibo de pago de fecha \*\*\*\*\*, que textualmente dice:

*“recibí de \*\*\*\*\*, la cantidad de \*\*\*\*\*, por concepto de pago total de la casa ubicada en \*\*\*\*\*, con el nombre de \*\*\*\*\* y una firma”.*

**Documental Privada –foja 12-**, consistente en el contrato de compraventa, de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre \*\*\*\*\* (sic) como vendedor y \*\*\*\*\* como comprador, el objeto de ese contrato lo es la \*\*\*\*\*, con las siguientes medidas: \*\*\*\*\*.

En dicho contrato se estableció como precio de la operación la cantidad de \*\*\*\*\*, el pago sería de tres letras de \*\*\*\*\*, y una letra de \*\*\*\*\*, cada tres meses durante el año de mil novecientos noventa y tres.

Documentos que al provenir de las partes contendientes del juicio, se hace necesario verse apoyada por diversos medios probatorios a fin de adquirir relevancia jurídica, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles

**Ratificación de Contenido y Firma**, desahogada en audiencia de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, en la cual se tuvo a \*\*\*\*\*, ratificando las documentales que son visibles a fojas nueve, diez y doce de los autos, siendo las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

siguientes:

(foja 9) Contrato de compraventa, de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como compradora, el objeto de ese contrato lo es la \*\*\*\*\*, con las siguientes medidas:\*\*\*\*\*, en dicho contrato se estableció como precio de la operación la cantidad de \*\*\*\*\* dando un anticipo de \*\*\*\*\*, quedando pendiente un documento de la cantidad de \*\*\*\*\* el cual sería cubierto en seis meses a partir de la fecha de compra.

(foja 10) Recibo de pago de fecha quince de mayo del dos mil, del que se desprende lo siguiente:

*“recibí de \*\*\*\*\*, la cantidad de \*\*\*\*\*, por concepto de pago total de la casa ubicada en \*\*\*\*\*, con el nombre de \*\*\*\*\* y una firma”.*

(foja 12) Contrato de compraventa, de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre \*\*\*\*\* (sic) como vendedor y \*\*\*\*\* como comprador, el objeto de ese contrato lo es la \*\*\*\*\*, con las siguientes medidas: \*\*\*\*\*, en el que se estableció como precio de la operación la cantidad de \*\*\*\*\*, el pago sería de tres letras de \*\*\*\*\*, y una letra de \*\*\*\*\*, cada tres meses durante el año de mil novecientos noventa y tres.

**Ratificación de Contenido y Firma**, desahogada en audiencia de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, en donde se tuvo por ratificando a \*\*\*\*\* **en su carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de \*\*\*\*\***, respecto de la documental que es visible a foja doce de los autos, y que lo es el contrato de compraventa, de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre \*\*\*\*\* (sic) como vendedor y \*\*\*\*\* como comprador, el objeto de ese contrato lo es la \*\*\*\*\*, en el que se estableció como precio de la operación la cantidad de \*\*\*\*\*, el pago sería de tres letras de \*\*\*\*\*, y una letra de \*\*\*\*\*, cada tres meses durante el año de mil novecientos noventa y tres.

Probanzas que al ser valoradas en su conjunto crean convicción para esta juzgadora en cuanto a la afirmación hecha por la accionante en cuanto al justo título con el cual entró en posesión del bien inmueble que pretende prescribir, puesto que asegura que \*\*\*\*\* se lo vendió el día veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, y que además cubrió en su totalidad el precio pactado por la compraventa.

Y que a su vez \*\*\*\*\* adquirió el inmueble a través del contrato privado de compraventa que celebró con \*\*\*\*\* sin embargo, como se analizará a continuación, no fue posible elaborar las escrituras correspondientes derivadas de las compraventas debido a que éste último falleció el día veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.

**Testimonial**, a cargo de \*\*\*\*\* , probanza que fue desahogada en audiencia de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno.

Así, la testigo \*\*\*\*\* señaló conocer a \*\*\*\*\* desde hace veintidós años porque llegó a vivir a \*\*\*\*\* , que conoce a \*\*\*\*\* , desde hace aproximadamente treinta o treinta y tres años porque cuando la ateste llegó a vivir a \*\*\*\*\* él ya estaba ahí, y que no conoce a \*\*\*\*\* ni a \*\*\*\*\* .

Manifestó saber que \*\*\*\*\* vive en la calle \*\*\*\*\* , lo que sabe porque son vecinas, y que actualmente quien posee el inmueble lo es \*\*\*\*\* .

Dijo la testigo saber que \*\*\*\*\* adquirió la posesión del referido inmueble en el mes de \*\*\*\*\* , lo que sabe porque la ateste llegó a vivir ahí antes y ella llegó después que fue para esa fecha.

Señaló que el aludido inmueble \*\*\*\*\* lo adquirió por medio de una compra con el señor \*\*\*\*\* , en la cantidad de \*\*\*\*\* y que lo pagó en dos partes, una parte en \*\*\*\*\* y la otra en \*\*\*\*\* , que lo compró en diciembre de mil novecientos noventa y nueve, que puso (sic) la mitad en esa fecha y en el dos mil dio la segunda parte, refiriéndose a que pagó la segunda parte, lo que sabe porque se hicieron amigas y ella se lo comentó.

Refirió saber que \*\*\*\*\* ha habitado el referido inmueble de forma pacífica, lo que sabe porque es una comunidad muy pequeña y nunca se ha visto que la molesten, ni que ande en algún tipo de problema; de forma pública porque se pone a barrer la calle, barre los patios, va a la tienda y que siempre se ve ella, refiriéndose a que siempre está a la vista; de manera continua ya que siempre está ahí, que nunca se ha alejado, que no se ha ido por mucho tiempo, que jamás lo ha abandonado, lo que sabe porque viven cerca, son vecinas y siempre ha estado ahí.

Dijo saber que el referido inmueble en el que habita \*\*\*\*\* , se encuentra a nombre de ésta, lo que sabe porque los recibos llegan a la tienda y que cuando la testigo va a buscar su recibo, tiene que revisar todos y se da cuenta que ahí están los de ella.

Por su parte \*\*\*\*\* señaló conocer a \*\*\*\*\* desde mil



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

novecientos noventa y nueve porque son vecinas, que conoce a \*\*\*\*\* , desde que \*\*\*\*\* llegó a vivir ahí, refiriéndose a Viñedos, y que conoció a \*\*\*\*\* porque él también vivía ahí, desde mil novecientos setenta aproximadamente y que no conoce a \*\*\*\*\* .

Señaló la testigo saber que \*\*\*\*\* vive en la calle \*\*\*\*\* , lo que sabe porque ahí la ha visto que sale a la tienda y a barrer, y que actualmente quien posee el inmueble antes señalado lo es \*\*\*\*\* , lo que sabe porque son vecinas.

Dijo saber que \*\*\*\*\* adquirió la posesión del referido inmueble en mil novecientos noventa y nueve, lo que sabe porque la ateste ya vivía ahí cuando ella llegó.

Refirió la ateste saber que el inmueble que habita \*\*\*\*\* lo adquirió por medio de una compra con el señor \*\*\*\*\* , en la cantidad de \*\*\*\*\* , que lo compró en mil novecientos noventa y nueve, que los pagos fueron de \*\*\*\*\* , sin saber cuándo se realizaron los pagos, y que solo sabe que fueron dos, lo que sabe porque \*\*\*\*\* se lo comentó.

Refirió saber que \*\*\*\*\* ha habitado dicho inmueble de forma pacífica, ya que nadie la ha molestado, que no se ha sabido nada y ahí la ve tranquila; de forma pública porque sale a la tienda, anda barriendo, y que lo sabe porque la ateste vive frente de ella y se da cuenta; de manera continua ya que la ve ahí y que desde que llegó no se ha salido a otro lado.

Dijo saber que los servicios del inmueble que habita \*\*\*\*\* , se encuentran a nombre de \*\*\*\*\* , lo que sabe porque los recibos llegan a la tienda y que cuando se los lleva ella, la ateste se los lleva.

Declaraciones que son valoradas de conformidad con lo establecido por el artículo 349 del código de procedimientos civiles del Estado, pues fueron rendidas por personas mayores de edad, de manera clara y precisa, sin dudas ni reticencias, y sobre hechos que conocen de manera directa.

Dadas las anteriores consideraciones, tales testigos resultan eficaces para demostrar que conocen a la actora, y les consta que se ha ostentado como propietaria del inmueble ubicado en la \*\*\*\*\* , dado que lo adquirió por compraventa, y que lo ha poseído desde el mes de diciembre de mil novecientos noventa y nueve porque siempre ha vivido ahí, sin que haya sido molestada por alguna autoridad respecto al mismo, teniendo la posesión de buena fe.

**Documental Pública** –foja 7-, consistente en el certificado de propiedad que

emitió el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, en donde indica que se encontró inscrito a nombre de \*\*\*\*\*, con porcentaje de propiedad de 100%, respecto del inmueble identificado con folio real \*\*\*\*\*, con clave catastral \*\*\*\*\*, siendo el siguiente:

Lote \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, del Municipio de \*\*\*\*\*, y con superficie de \*\*\*\*\*, con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*.

Inmueble que se encuentra bajo la inscripción \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, Sección \*\*\*\*\*, donación de fecha diez de agosto de mil novecientos noventa.

Ese certificado es de una eficacia probatoria en términos de lo que establece el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con ello se demuestra la existencia del inmueble que se pretende prescribir y que está inscrito a nombre del \*\*\*\*\*.

**Documental Pública –foja 67-**, consistente en la razón de notificación de fecha trece de enero de dos mil veinte, suscrita por el Ministro Ejecutor y/o Oficial Notificador del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial con sede en Jesús María, Aguascalientes, Licenciado \*\*\*\*\*, de la que se desprende que habiendo sido atendido por \*\*\*\*\*, le manifestó que \*\*\*\*\* quien fungía como Albacea de la Sucesión a bienes de \*\*\*\*\* falleció el día \*\*\*\*\*, negándose a recibir la notificación.

Documento que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del código de procedimientos civiles dado que se trata de una actuación judicial de donde se obtiene que el albacea de la sucesión no pudo ser emplazado.

**Documental Pública –fojas 13 a 17-**, consistente en las copias certificadas expedidas por el Juzgado Primero de lo Familiar del Estado de Aguascalientes, del expediente número 1814/2000, relativo al juicio sucesorio Intestamentario a Bienes de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, de las que se advierte que no fueron aprobadas las operaciones de inventario y avalúo en las que fue listado el inmueble materia del presente juicio atendiendo a que dicho inmueble ya no formaba parte de la sucesión al haber sido reportada una venta, y que son visibles a fojas doce a diecisiete.

Documental que es de un pleno valor probatorio en términos del artículo 281 en relación al 341 del Código de Procedimiento Civiles vigente en el Estado al tratarse de una actuación judicial, y de ella se demuestra que antes de fallecer \*\*\*\*\* vendió el inmueble objeto de este juicio a \*\*\*\*\*, tan es así





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

que en el juicio sucesorio intestamentario a bienes del primero de los mencionados, se consideró que tal inmueble no formaba parte de la masa hereditaria.

**Documental** –foja 11-, consistente en el atestado del Registro Civil relativo a la defunción de \*\*\*\*\*, de la que se desprende que falleció a la edad de \*\*\*\*\*, el día \*\*\*\*\*, como nombre de la cónyuge \*\*\*\*\*.

Documental que es de un pleno valor probatorio en términos de lo ordenado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimiento Civiles vigente en el Estado, por tratarse de un atestado emitido por una autoridad registral.

**Documental** –fojas 18 a 26-, consistente en dieciséis recibos de pago de suministro de servicios básicos (CFE), a nombre de \*\*\*\*\*, con domicilio en la \*\*\*\*\*

**Documental** –fojas 30 a 38-, consistente en quince recibos de pago, expedidos por Organismo Operador de Agua del Municipio de San Francisco de Los Romo, a nombre de \*\*\*\*\*, con domicilio en la \*\*\*\*\*.

**Documental** –foja 34, 39 a 48-, consistente en quince recibos oficial expedidos por la Dirección de Finanzas del Municipio de San Francisco de Los Romo, a nombre de \*\*\*\*\*, respecto del pago de impuesto de la propiedad raíz del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Tales probanzas, debe decirse en nada benefician a su oferente, pues los mismos no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión respecto del bien inmueble objeto del presente juicio, se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil del Estado exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y el documentos a que se refiere, sólo prueba el pago del servicio público señalado, así como el pago de impuesto a la propiedad raíz.

Sirve de apoyo legal por su argumento rector, a la anterior consideración la Jurisprudencia sostenida por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo 68, Agosto de 1993, Tesis I.5o.C. J/33, Página 43, que es del tenor literal siguiente:

“POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y

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

**Documental en vía de Informe** –foja 120-, consistente en el informe rendido por la \*\*\*\*\* , Jefa del Departamento de Embargos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno, y en el que informó que en los registros de dicho Instituto se encontró que el bien inmueble con folio real \*\*\*\*\* , se encuentra registrado bajo el registro \*\*\*\*\* de Aguascalientes, libro \*\*\*\*\* , registro \*\*\*\*\* , inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , lote \*\*\*\*\* , a nombre de \*\*\*\*\* .

Informe que adquiere pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido emitido por una autoridad registral en el ejercicio de sus funciones, de donde se demuestra que el inmueble que se pretende prescribir se encuentra inscrito a nombre de \*\*\*\*\* .

**Documental en vía de informe** – foja 104-, a cargo de la Delegación Municipal de J. Gómez Portugal, Jesús María, Aguascalientes, rendido por el \*\*\*\*\* , Delegado Municipal de Margaritas, de fecha veintisiete de enero de dos mil veintiuno, y en el cual informa a esta autoridad que no encontró ningún archivo o documento que acredite la existencia de la compra-venta celebrada por \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como comprador en \*\*\*\*\* , ante el entonces Delegado Municipal \*\*\*\*\* .

Informe que al ser valorado de conformidad con lo ordenado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles permite deducir que el inmueble no cuenta con registro de compra-venta ante esa dependencia.

**Presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana e **Instrumental de Actuaciones**, pruebas que se desahogaron en audiencia de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte.

#### **VIII.- Análisis de la prescripción adquisitiva.**

La prescripción positiva esta prevista por el artículo 1147 del Código Civil



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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.

Como podemos ver, estos preceptos legales establecen los requisitos que se deben de reunir para que opere la prescripción adquisitiva.

En relación al tiempo y a las cualidades que debe reunir la posesión para que opere la prescripción, debe decirse que está acreditado este requisito porque quedó demostrado que la parte actora \*\*\*\*\* demostró que es poseedora del bien inmueble que desea prescribir desde el mes de diciembre de mil novecientos noventa y nueve *-es decir con un término superior a los cinco años-*.

Respecto al título con el cual ha poseído el inmueble \*\*\*\*\* debe señalarse que lo fue como de **dueña** pues como se ha mencionado quedó evidenciado lo siguiente:

Primero, que en el año de mil novecientos noventa y tres, el inmueble objeto del juicio, fue vendido por su propietario *-y quien aparece como dueño inscrito en el Registro Público de la Propiedad-* \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , y éste a su vez, en el mes de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, lo vendió a \*\*\*\*\* , sin embargo ninguna de estas transacciones se elevó a escritura pública, y si bien es cierto, como lo sostiene la accionante, en el juicio sucesorio a bienes de \*\*\*\*\* se intentó cederle los derechos del inmueble, ello no pudo ser posible, dado que en dicho juicio, se reconoció la transmisión de la propiedad del predio a favor de \*\*\*\*\* .

Dadas las anteriores consideraciones es que se puede asegurar que \*\*\*\*\* ha poseído el inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número

\*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\* de Aguascalientes a título de dueña.

También es posible asegurar que la posesión ha sido de manera continua, pacífica y de buena fé, dado que así lo aseguraron \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* quienes conocen a \*\*\*\*\* y saben que ha poseído el inmueble porque ahí habita y lo saben dado que son vecinas, y por ello saben que ha poseído el inmueble desde diciembre de mil novecientos noventa y nueve y nadie ha perturbado su posesión; ello como condición exige el artículo 1164 del Código Civil para que sea éste el término para prescribir se presume legalmente en términos del artículo 830 del Código Civil vigente en el Estado.

Asimismo, la parte actora anexó a su escrito de demanda el certificado de propiedad que obra a foja siete de los autos, que emitió el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, en donde indica que se encontró inscrito a nombre de \*\*\*\*\*, con porcentaje de propiedad de 100%, respecto del bien ubicado en la calle \*\*\*\*\* misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\* de Aguascalientes.

Ese certificado es de una eficacia probatoria en términos de lo que establece el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con ello se demuestra la existencia del inmueble que se pretende prescribir, el cual se encuentra a nombre de \*\*\*\*\*.

Consecuentemente, se declara procedente la acción de prescripción adquisitiva que promoviera \*\*\*\*\* y se declara que ha reunido los requisitos para prescribir a su favor el bien inmueble descrito en líneas que anteceden.

Por lo que se declara que ha adquirido la propiedad del referido inmueble, declaración que se hace en términos de lo que establece el artículo 1168 del Código Civil en vigor.

Como consecuencia, una vez que cause ejecutoria esta resolución, procédase a la protocolización ante el Notario Público que para tal efecto designe la parte interesada, a fin de que la presente resolución sirva como título de propiedad a la parte actora y pueda ser inscrita en el Registro Público del Propiedad y Comercio del Estado, así como en el Instituto Catastral del Estado; lo anterior de conformidad y armonizando lo dispuesto por los artículo 1169 y 2876 fracción I del Código Civil en vigor; en el entendido que habrá de hacerse la anotación correspondiente en la inscripción número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\* de Aguascalientes y se le asigne le cuenta



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

catastral que le corresponda.

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.

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.

#### **Pago de gastos y costas.**

No se hace condena en costas, conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que no le es imputable a las partes la falta de composición voluntaria de la controversia, ya que la ley ordena que la acción reivindicatoria debe ser decidida por autoridad judicial conforme a lo señalado por el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y, además, las partes limitaron su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio.

Sirve de apoyo la jurisprudencia emitida por el Pleno del Trigésimo Circuito, Décima Época, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, P.C.XXX. J/11 C (10ª), que dice:

**“COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** El artículo indicado establece excepciones a la regla general de condena en **costas** prevista en el artículo [128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes](#), al señalar que para no condenar en **costas** a la parte que pierde en el juicio, es necesario que: I. No le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. Haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en la primera hipótesis, a la parte no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entre otros supuestos, cuando la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial. Ahora bien, conforme al artículo [4o.](#) de la codificación citada, la procedencia de la **acción reivindicatoria** tiene como efecto jurídico declarar que corresponde al propietario de la cosa, cuya posesión no tiene, su dominio, y que el poseedor debe entregársela con sus frutos y acciones; en consecuencia, como no existe posibilidad de que las partes obtengan dicho efecto jurídico sin ocurrir ante los tribunales, se concluye que esta norma contiene un mandato para que el particular acuda ante el órgano jurisdiccional para que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la reivindicación, y por tanto, cuando se ejerce la **acción** correspondiente, se actualiza un caso de excepción para condenar

en **costas** conforme al artículo [129](#) referido, consistente en que al perdedor no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido por los artículos 81, 82, 83, 371 y demás relativos del Código Procesal de la Materia, así como el artículo 1147, 1163, 1168, 1169 y demás relativos aplicables al Código Civil, es de resolverse y se resuelve:

**Primero.** Esta Autoridad es Competente para conocer del presente negocio.

**Segundo.** Procedió la vía única civil.

**Tercero.** Se declara procedente la acción de prescripción adquisitiva intentada por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* y de la Sucesión a Bienes de \*\*\*\*\* por conducto de su albacea \*\*\*\*\*.

**Cuarto.** Se declara que ha operado la prescripción adquisitiva a favor de \*\*\*\*\* respecto del bien ubicado en la calle \*\*\*\*\* misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*\* , del libro \*\*\*\*\* , sección \*\*\*\*\* de Aguascalientes.

**Quinto.** 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.

**Sexto.** 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 se genere la cuenta catastral respectiva, y se pueda realizar el pago respecto a los impuestos a la propiedad raíz.

**Séptimo.** No se hace especial condena al pago de gastos y costas.

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

**Noveno.** Notifíquese Personalmente y Cúmplase.

Así lo resolvió 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**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**Hernández Castañeda** que autoriza. Doy Fe.-

---

**Lic. Ivonne Guerrero Navarro**  
la Jueza.

---

**Lic. Martha Patricia**  
**Hernández Castañeda.**  
La Secretaria de Acuerdos.

Se publicó en lista de acuerdos de fecha **trece de julio de dos mil veintiuno**, en términos de lo ordenado por los artículos 115 y 119 del código de procedimientos civiles, lo que hace constar la Secretaria de Acuerdos **Licenciada Martha Patricia Hernández Castañeda**. Conste.

---

**Lic. 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 **1127/2019** dictada el **doce de julio 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 **ocho** fojas útiles. Versión publica elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3º 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 de las partes y de los testigos, los datos de identificación y localización del inmueble objeto del juicio, las cantidades, así como los demás datos generales**, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-