



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA

Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a nueve de julio de dos mil veintiuno.

VISTOS, para dictar sentencia definitiva dentro de los autos del expediente **1562/2020** relativo al juicio **Único Civil (Prescripción Positiva)** que promueve ***** , 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 del contrato de compra-venta 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.- II. De la demanda.

***** exigió lo siguiente:

*“A) Por la prescripción del predio marcado en croquis que se anexa a la presente demanda, prescripción a mi favor de una fracción de terreno ubicado dentro de la fracción de terreno marcada con el ***** , ***** , del Ejido ***** , del Municipio de ***** , del ***** , con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: ***** . Misma que se encuentra debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo la inscripción ***** , libro ***** , Sección ***** de ***** , en fecha ***** , a favor de ***** . Asignándole el folio real ***** . Por lo que la fracción de terreno que tengo en posesión y la cual pretendo realizar la prescripción, corresponde a la manzana ***** lote número ***** , con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ***** .*

B) Por el pago de gastos y costas”.

El actor sustentó su acción en lo siguiente:

El día ***** , celebró contrato verbal de compraventa verbal con el ahora demandado, respecto a una fracción de terreno ubicada en la manzana ***** , lote número ***** , con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: ***** ; que se pactó como precio de la operación la cantidad de ***** , y que el

pago lo realizó al momento de la celebración del referido contrato, cantidad de dinero que recibió el ahora demandado.

Refirió que desde la fecha en que celebró el referido contrato de compraventa (******) le entregó la posesión de dicha fracción de terreno, que lo ha buscado para que le escriture, ya que se obligó a escriturarle, pero que lo ha traído con puras evasivas y que a la fecha no le ha escriturado el predio a su favor, y que por el tiempo ya tiene la prescripción por posesión a su favor.

Manifestó que desde la fecha de celebración del referido contrato verbal de compraventa que celebró con el ahora demandado, ha poseído el referido predio en forma pacífica, pública, continua y a la vista de todas las personas y sin problema legal alguno, y que es por lo anterior que promueve el presente juicio y prescriba a su favor la fracción de terreno ubicada en la manzana *****, lote número *****, con una superficie de *****, con las medidas y colindancias antes referidas.

III. Del emplazamiento:

El día quince de diciembre de dos mil veinte se emplazó y corrió traslado con copias de la demanda a *****, según cédula de notificación visible a foja veintitrés de los autos.

Sin embargo, no dio contestación a la demanda y por auto de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, se le acusó rebeldía.

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 parte actora reclama la prescripción de un bien inmueble que forma parte de un terreno de mayores dimensiones ubicado en ***** mismo que se encuentra inscrito a nombre de *****.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Así las cosas, es evidente que el demandado, sí tiene legitimación pasiva en la causa para ser demandado por ser precisamente quien aparece como propietario del inmueble que se pretende adquirir por prescripción.

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: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones”.

Pruebas ofrecidas por la parte actora.

Confesional, a cargo de ***** , prueba que fue desahogada en audiencia de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, y en la que ante la inasistencia del absolvente se le declaró confeso de las posiciones calificadas de legales y que obran en el pliego que es visible a fojas treinta y cuatro y treinta y cinco de los autos, esto es, que conoce a ***** , que es el titular de la fracción de parcela del terreno marcado con el número ***** , resultado de la subdivisión de la parcela número ***** ,

del *****, del Estado de *****, con una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****; que se encuentra debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo la inscripción *****, libro *****, Sección ***** de Aguascalientes, en fecha *****, a favor de *****. Asignándole el folio real *****.

Se le tuvo por confeso de haber vendido a *****, una fracción de terreno correspondiente a la manzana *****, lote número *****, con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: *****, y que la compraventa se realizó mediante un contrato verbal de compraventa, el día *****, y pactando como precio de la operación de la compraventa la cantidad de *****, cantidad que fue liquidada; que desde la celebración del referido contrato de compraventa le entregó a ***** la posesión y disfrute de la referida fracción de terreno que se le reclama.

También se le tuvo por confeso de haber sido requerido en varias ocasiones por ***** para formalizar y regularizar la fracción de terreno que le vendió y que a la fecha del aludido contrato de compraventa verbal de la fracción de terreno que se le reclama renunció a todo derecho del mismo; que la superficie que se le reclama en el presente juicio lo es de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****, y que reconoce como dueño a ***** de la fracción de terreno que le vendió y que se le reclama en el presente juicio.

Esta confesional ficta genera valor probatorio de una presunción legal en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, que al no estar desvirtuada con ningún otro medio probatorio adquiere plena eficacia probatoria en términos del artículo 352 del mismo ordenamiento legal.

Testimonial, a cargo de ***** y *****, testimonio que fue recibido en audiencia de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno.

Así, los testigos fueron coincidentes en señalar que ***** le vendió a *****, un terreno ubicado en el camino que va de *****, en enero del dos mil trece, que el precio de la compraventa se liquidó al momento de la compraventa y en ese momento se entregó la posesión del mismo.

Dijeron saber que el actor no ha sido molestado por la posesión del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

terreno, que se conduce como propietario del mismo y que los vecinos de la comunidad saben que ***** es el dueño de dicho terreno.

Manifestaron que el actor no cuenta con documento alguno para acreditar la posesión de la fracción de terreno, y que el trato fue de palabra y que el demandado le iba a dar los documentos pero que tiene problemas de salud y lo ha traído a vueltas y no se arreglo nada.

A juicio de esta autoridad, este testimonio es de un pleno valor probatorio en términos del artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con ella se demuestra que la posesión del actor ha sido además de título de dueño, de manera pacífica, continua y de buena fe.

Documental Pública –foja 8-, consistente en la copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, respecto al título de propiedad número ***** , y que ampara la parcela lote ***** , del ***** , con una superficie de ***** hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias: ***** , expedido a favor de ***** , de fecha veintiuno de diciembre de dos mil cinco, y que se encuentra registrado en el Registro Público de la Propiedad bajo el número ***** , libro ***** , de la Sección ***** del Municipio de ***** .

Ese documento es de un pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con el que se demuestra que el aquí demandado es propietario de una parcela.

Documental –fojas 6 y 7-, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes que emitió el Director de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, en el que indica que en esa oficina se encontró registrado a nombre de ***** , con un porcentaje de propiedad de 100%, con ***** , respecto al siguiente bien inmueble:

Lote: ***** , con ubicación en ***** del Municipio de ***** , y con una superficie de ***** hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias: ***** ; con inscripción ***** , libro ***** , de la Sección ***** , del Municipio de ***** , título de propiedad de fecha dos de febrero de dos mil seis, y que no reporta gravámenes.

Y, con la observación de que el referido predio reporta enajenación de superficie de ***** hectáreas.

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 que el inmueble que es motivo de este juicio se encuentra inscrito a nombre del demandado *****.

Documental –fojas 9 y 10-, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes que emitió el Director de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, en el que indica que en esa oficina se encontró registrado a nombre de *****, con un porcentaje de propiedad de 100%, con folio real *****, respecto al siguiente bien inmueble:

Lote: *****, con ubicación en parcela ***** del Municipio de *****, y con una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****; con inscripción *****, libro *****, de la Sección *****, del Municipio de *****, de fecha veintiuno de agosto de dos mil siete, y que no reporta gravámenes.

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.

Documental –fojas 13 a 20-, consistente en la copia certificada de la escritura *****, otorgada ante la fe del *****, Notario Público número treinta y cinco del Estado, de fecha once de mayo de dos mil siete, en el que consta el contrato de compraventa celebrado entre ***** como vendedor y ***** como comprador, respecto de la fracción de terreno marcada con el número *****, resultante de la subdivisión de la parcela número *****, del *****, del Municipio de *****, del Estado de Aguascalientes, con una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****.

Documental que adquiere pleno valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 341 en relación con el 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, al haber sido expedidas por un Servidor Público en ejercicio de sus funciones, y demuestra que el demandado ***** es el propietario de esa fracción de terreno.

Documental –fojas 11 y 12-, consistente en la copia fotostática simple del croquis del plano de la ubicación de la fracción de terreno materia del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

presente juicio, al cual se le niega valor probatorio en virtud de que el mismo fue exhibido en copia simple.

Instrumental de Actuaciones y la **Presuncional** en su doble aspecto de legal y humana, pruebas que a juicio de esta autoridad también le favorecen, en primer lugar porque no se generó litis en relación a las pretensiones del actor según se desprende de autos y además porque ninguna prueba obra en el expediente que permita tener por desvirtuado el alcance probatorio de aquellas que fueron aportadas por la parte actora.

Además es importante destacar que el hecho de que sea el actor quien exhibe tales documentos hace presumir que efectivamente la operación contractual de compraventa sí tuvo verificativo.

En ese contexto, se logra acreditar que está poseyendo el inmueble a título de propietario.

VIII.- Análisis de la prescripción adquisitiva.

La prescripción positiva está 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.

Como podemos ver, estos preceptos legales establecen los requisitos que se deben 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 poseedor del bien inmueble que desea prescribir desde el **veinte de enero de dos mil trece, *****-es decir con un término**

superior a los cinco años- y que lo fue a título de dueño, debido a que así se detenta al haber adquirido el inmueble mediante una compra-venta que celebró con *****, y desde esa fecha posé el inmueble de buena fé, continua y pacíficamente, 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 título de propiedad número *****, y que ampara la parcela lote *****, del *****, del Municipio de *****, con una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****, expedido a favor de *****, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil cinco y que se encuentra registrado en el Registro Público de la Propiedad bajo el número *****, libro *****, de la Sección ***** del Municipio de *****.

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 que la fracción del predio que se pretende prescribir, se ubica dentro del inmueble de mayores dimensiones el cual pertenece a *****.

Además dicha parcela fue subdividida, dada la venta registrada entre ***** y ***** quedando el primero de los mencionados como propietario del predio ***** de la subdivisión, con una superficie de *****, y de este predio, el inmueble se ubica el inmueble que pretende prescribir ***** que corresponde a un terreno con una superficie de doscientos metros cuadrados.

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 siguiente bien inmueble:

Fracción de terreno ubicada en la manzana *****, lote número *****, con una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****.

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, y obtenido la autorización de subdivisión del predio, procédase a la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 hasta en tanto no se obtenga la autorización de subdivisión del predio, se llevará a cabo la anotación correspondiente en la inscripción número *****, del libro *****, de la Sección *****, y se le asigne le cuenta catastral que le corresponda.

No se hace especial condena al pago de gastos y costas, en virtud que la declaración de prescripción adquisitiva debe ser necesariamente declarada por autoridad judicial, en términos de lo ordenado por el artículo 129 fracción I del código de procedimientos civiles.

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 *****.

CUARTO. Se declara que *****, ha reunido los requisitos para prescribir a su favor la fracción del siguiente bien inmueble:

Fracción de terreno ubicada en la manzana *****, lote número *****, con una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****.

QUINTO. 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; 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 *****, de la Sección ***** del Municipio de *****, y se le asigne le cuenta catastral que le corresponda.

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

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO. Notifíquese Personalmente y Cúmplase.

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 Beatriz Andrade González** que autoriza. Doy Fe.-

Lic. Ivonne Guerrero Navarro

La Jueza.

Lic. Beatriz Andrade González

La Secretaria de Acuerdos.

Se publicó en lista de acuerdos de fecha doce 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 Beatriz Andrade González. Conste.

*L'IGN-mony**

Lic. Beatriz Andrade González
Secretaria de Acuerdos.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 **1562/2020** dictada el **nueve 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 **siete** 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 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.-