

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **uno de febrero de dos mil veintidós**.

**VISTOS**, para sentencia definitiva los autos del expediente número **0254/2021**, relativo al Juicio **único civil**, promovido por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en  
contra de \*\*\*\*\* , en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

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

*"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*

*Quando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."*

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles que establece, como Juez competente el del domicilio del demandado si se trata de acciones personales, siendo que en el caso, la parte demandada tiene su domicilio en esta ciudad y la acción que se deduce es la de terminación de contrato de comodato, que desde luego se trata de una acción personal, por lo que la suscrita Juez resulta competente.

III. La vía única civil es procedente, ya que la acción de terminación de contrato de comodato no se encuentra prevista en alguno de los procedimientos especiales a que se refiere el Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, siendo por exclusión procedente la vía única civil.

IV. La actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones:

**"A).**- *La terminación del contrato verbal de comodato que celebré con la demandada el día 24 de abril del 2009 que tiene por objeto la casa ubicada en la calle \*\*\*\*\* , Aguascalientes, Aguascalientes.*

**B).**- *Con fundamento en el artículo 2382 de la Ley Adjetiva para la entidad; la desocupación y entrega a la suscrita de la casa mencionada en el inciso inmediato anterior.*

**C).- El pago de daños y perjuicios que se me han causado por la mora en la entrega del mencionado inmueble.**

**D).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”**

Basa su pretensión en los hechos marcados del uno al cuatro de su escrito inicial de demanda.

La demandada \*\*\*\*\* , produjo contestación a la demanda entablada en su contra, según se desprende del escrito que consta a fojas de la veinticinco a la treinta y uno de los autos, en la que opuso excepciones y defensas.

La demandada \*\*\*\*\* , promovió demanda reconvenional en contra de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , en donde reclamó las siguientes prestaciones:

**“a) La declaración judicial de que ha operado a favor de la suscrita la prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad capital, el cual cuenta con el folio real \*\*\*\*\*; está inscrito en el registro \*\* del libro \*\*\* de la sección Primera Aguascalientes tiene una superficie de 200.00 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:**

NORTE 20.00 metros con \*\*\*\*\*;  
SUR 20.00 metros con calle \*\*\*\*\*;  
ORIENTE 10.00 metros con la calle \*\*\*\*\*;  
PONIENTE 10.00 metros con \*\*\*\*\*.

**b) Como consecuencia de la prestación que antecede, se declare que la suscrita poseedora del bien inmueble antes mencionado se ha convertido en propietaria del bien detallado por haberlo venido poseyendo de buena fe, en calidad de propietaria y a partir del mes de mayo del año 2008, por lo cual han transcurrido más de diez años a la fecha.**

**c) La declaración de que la sentencia que se dicte en el presente negocio sirva a la suscrita de título de propiedad y que ésta sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.**

**d) El pago de gastos y costas que deriven del presente juicio.”**

La demandada reconvenionista \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , produjo contestación a la demanda, según consta a fojas de la treinta y cinco a la cuarenta y dos de los autos.

De esta forma se fija la litis y corresponde a la parte actora

probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V. Por cuestión de técnica jurídica se procede a estudiar primeramente la acción reconvencional de prescripción positiva adquisitiva deducida por \*\*\*\*\* , misma que la suscrita juez estima que no quedó debidamente acreditada, como se verá a continuación:

Reza el artículo 1163 del Código Civil del Estado que:

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

Primeramente, es necesario señalar algunas consideraciones relativas a la prescripción adquisitiva.

a) Tiene por objeto obtener la declaración de propietario sobre el inmueble, es decir, si la posesión que se alega por parte del actor reúne los requisitos previstos en los artículos 1163 y 1164 del Código Civil del Estado, es decir, se analizará si la posesión se adquiere y disfruta como dueño, y si ésta tiene las cualidades como que haya sido pacífica, continua y pública.

b) Además de las anteriores cualidades deberá examinarse si la posesión fue de buena fe a fin de determinar qué plazo es necesario para consumir la prescripción.

c) La posesión pacífica es la que se despliega sin violencia, en otras palabras, debe entrarse a poseer pacíficamente, ya que de lo contrario no podrá correr el término para la prescripción hasta que no cese.

d) La continuidad en la posesión básicamente se refiere a la permanencia, siempre debe existir una reiteración de los actos de posesión que demuestren el deseo de ejercer la posesión constantemente, pues incluso puede interrumpirse.

e) La posesión pública se actualiza cuando se tiene a la vista de todos aquellos que tengan interés de interrumpirla.

f) El requisito relativo a que deberá poseerse en concepto de propietario, no sólo comprende la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño sino que también es necesario que se acredite el origen de la posesión, esto es, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, a fin de que se pueda dilucidar si es posesión originaria o derivada.

g) El acto por el que puede iniciarse la posesión puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de

propietario.

Como se observa de lo anterior, cuando se ejercita la acción de prescripción es exigible probar el origen de la posesión así como las cualidades de ésta, es decir, en principio, el acto jurídico por el cual la actora obtuvo la posesión, precisamente para determinar si es originaria o derivada, pues esta última no es apta para usucapir, ya que no podrá aducirse la prescripción, por parte de un arrendatario o un depositario de la cosa.

Asimismo, tal requisito es necesario para que la juzgadora determine si existe buena o mala fe y con ello precisar el tiempo exigido para que se consume la prescripción de acuerdo a la ley.

Así se desprende de la jurisprudencia por contradicción de tesis 39/92, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 78, Junio de 1994, 3a./J. 18/94, página, que es del rubro y texto: **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.”

La actora reconvencionista \*\*\*\*\* ,  
ofreció y se le admitieron diversas pruebas, de las que se desahogaron  
las siguientes:

**1. Confesional**, a cargo de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , misma que fuera desahogada  
en audiencia de fecha once de octubre de dos mil veintiuno, al tenor del  
pliego de posiciones que obra en autos a foja setenta y siete, prueba  
con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del  
Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue  
hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno  
conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó  
expresamente que reconocía que \*\*\*\*\* habita el  
inmueble materia de juicio desde hace más de trece años.

**2. Documental en vía de informe**, consistente en el informe  
rendido por la licenciada María Teresa Cruz Monreal en su carácter de  
Jefa de Departamento de Embargos del Registro Público de la  
Propiedad y del Comercio del Estado, el cual obra a fojas sesenta y  
cuatro de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en  
términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de  
Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un  
documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus  
funciones y del cual se desprende que de la búsqueda realizada en los  
archivos generales con que cuenta la oficina registral quien actúa de  
buena fe, se encontró registro del antecedente del bien inmueble a  
nombre de \*\*\*\*\* ubicado en lote  
\*\*\*\*\* , de la manzana \*\*\*\*\* , del fraccionamiento \*\*\*\*\* ,  
inscrito en el libro \*\*\*\*\* , registro \*\*\*\*\* , sección  
primera de Aguascalientes, folio real \*\*\*\*\* .

**3. Documental en vía de informe**, consistente en el informe  
rendido por \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado  
legal de \*\*\*\*\* visible a foja ciento ocho  
de autos y desahogada en audiencia de fecha dieciocho de enero de  
dos mil veintidós, a la cual se le otorga valor probatorio en términos del  
artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado en virtud  
de que dicho informe fue rendido por un tercero ajeno a juicio que  
presta el servicio de telecomunicaciones, sin embargo la misma en  
nada beneficia al oferente de la prueba, lo anterior en virtud de que del  
informe de mérito se desprende que después de que se realizó una  
búsqueda en la base de datos de la empresa a cuyo cargo se  
encuentra la presente prueba, no se localizaron antecedentes  
registrales de algún servicio prestado en el domicilio materia del  
presente juicio.

**4. Documental en vía de informe**, consistente en el informe rendido por \*\*\*\*\* en su carácter de representante legal de \*\*\*\*\* visible a foja ochenta y nueve de autos, desahogada en audiencia de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, a la cual se le otorga valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado en virtud de que dicho informe fue rendido por un tercero ajeno a juicio que presta el servicio de telecomunicaciones, sin embargo la misma en nada beneficia al oferente de la prueba, lo anterior en virtud de que del informe de mérito se desprende que no se encontró información en la base de datos respecto del domicilio materia de juicio.

**5. Inspección ocular**, Consistente en la realizada por el personal autorizado de este Juzgado en el domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta ciudad, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha once de octubre de dos mil veintiuno, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado en virtud de que fue practicada en objetos que no requieren de conocimientos técnicos especiales, y de la que se desprende que el inmueble materia del presente juicio aparentemente sí se encuentra habitado, pues éste se encuentra amueblado, y cuenta con energía eléctrica, además de que en la cochera se encontraba estacionado un vehículo.

**6. Testimonial.-** Consistente en el dicho de \*\*\*\*\* desahogada en audiencia de fecha dieciocho de noviembre del año dos mil veintiuno.

Sin embargo, la presente probanza carece de valor probatorio conforme lo dispone el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues ambos testigos fueron omisos en precisar circunstancias de modo, tiempo y lugar, además de que ninguno señala la razón fundada de su dicho.

Por cuanto hace al dicho de \*\*\*\*\* , la misma manifestó que la demandada vive en el número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* , y que lo sabe porque ahí la ve diario; que la demandada habita el domicilio desde hace trece años, porque en dos mil ocho llegó ahí, que nadie además de la demandada habita en dicho domicilio, y que lo sabe porque no ve a nadie entrar fuera del horario; que ella piensa que la casa que habita la demandada **la compró** porque tiene muchos años viviendo ahí, que eso se **imagina**; que no ha sido molestada por nadie por habitar en dicho domicilio. Siendo que derivado de las declaraciones realizadas por la ateste de

mérito, se advierte que señala que el inmueble donde habita la demandada, es uno diverso al que es materia del presente juicio, aunado a que la testigo no conoce la causa generadora de la posesión de la demandada, e incluso dice saber las cosas porque así las imagina o las ve, es decir, no precisa la razón de su dicho.

En cuanto al testigo \*\*\*\*\* , manifestó que no sabía donde vive la demandada, y posterior a que la diversa ateste le hizo una seña rectificó su dicho, y respondió que sí sabía, que era su vecina, y que vive en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , que ella vive ahí desde hace unos **doce o trece** años; que la demandada siempre entra y sale sola del domicilio y que tiene un negocio en el domicilio; que **desconoce totalmente el motivo por el que habita ahí**. Por lo que derivado de su declaración, se advierte que el testigo no conoce las circunstancias de tiempo, modo y lugar sobre los hechos que declara, pues si bien coincide con los diversos atestes al señalar que conoce a la demandada, lo cierto es que pese a que señala que son vecinos no conoce con exactitud el número de la casa habitación que habita la demandada, tampoco sabe con exactitud desde cuándo la demandada habita en el domicilio, y tampoco conoce la causa generadora de la posesión de la demandada, sin que pase desapercibido que tampoco es preciso en señalar la razón de su dicho.

Finalmente, y por lo que hace a la testigo de nombre \*\*\*\*\* , la misma señaló que la demandada vive en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , de la Colonia \*\*\*\*\* y que ello lo sabe porque es su vecina; que la demandada habita en ese domicilio desde hace trece años, que llegó en el dos mil ocho; que la demandada no habita con nadie el inmueble materia de litis; que no ha tenido problemas con alguna autoridad y que lo sabe porque es su vecina y no ha visto problemas; que la demandada desde que llegó ahí ha ostentado como propia la casa materia de juicio, y que **considera** que es propia. Por lo que si bien la ateste es coincidente al señalar el domicilio materia de litis así como que no habita con nadie en el inmueble y que no ha tenido problemas por la posesión, lo cierto es que tampoco conoce la causa generadora de la posesión de la demandada pues únicamente se limita a señalar que considera que es casa propia de la demandada; aunado a que tampoco es precisa en señalar la razón de su dicho o cómo es que sabe sobre los hechos de los cuales declara, aunado a que tampoco señala las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los mismos.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales

Colegiados de Circuito, Novena Época, XXXI, junio de 2010, I.8°.C.J/24, página 808, que señala:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

**7 y 8. Presuncional legal y humana e Instrumental de Actuaciones,** las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y que no favorecen a los intereses de la parte actora reconventionista, toda vez que de autos no se advierte elemento alguno del que se desprenda la causa generadora de su posesión.

Con base en lo anterior, la actora con ninguna de las pruebas demostró el acto por medio del cual entró a poseer el inmueble que refiere en la demanda, no obstante que en ese sentido tenía la carga de la prueba de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, registro 188142, Instancia: Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, Novena Época, XIV, diciembre de 2001, II.3°.C.J/2, página 1581, que señala:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está



imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: **"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN."**, en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de

México.” (Lo subrayado es propio).

Siendo así innecesario el análisis de los demás elementos indispensables para prescribir, que lo son, que la posesión sea pacífica, continua y pública, como lo prevé el artículo 1163 fracciones II, III y IV del Código Civil del Estado, pues si no se demostró la causa de la posesión por parte de la actora, resulta intrascendente si los testigos en su caso se pronunciaron respecto de los otros requisitos, pues en principio, lo que se tenía que demostrar es el título o la causa por la que se entró a poseer el inmueble referido.

Lo anterior en la inteligencia de que al no haberse acreditado los elementos de la acción reconvenzional hecha valer por \*\*\*\*\* , resulta innecesario entrar al estudio de las excepciones opuestas por la \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , pues a nada práctico conduciría.

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 ACREDITO 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”.*

VI. Consecuentemente, se declara que \*\*\*\*\* , no probó los hechos constitutivos de su acción reconvenzional de prescripción positiva.

Por todo lo anterior, se absuelve a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , de las prestaciones que le fueron reclamadas.

De igual forma, no se hace condena en costas, toda vez que se actualiza el supuesto del artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado 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.

**VII.** Enseguida se procede a abordar el estudio de la acción de terminación de contrato de comodato intentada por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , la cual, la suscrita Juez considera que no es procedente como se verá a continuación:

Reza el Artículo 1673 del Código Civil del Estado que **“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”**

Y los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos (Artículo 1674 del Código Civil).

Así pues, el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y para su existencia requiere de dos elementos que son el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato.

Por lo anterior y en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la parte actora acreditar el tiempo, modo y lugar del contrato verbal de comodato que dice fue celebrado con la parte demandada y del cual pide su terminación; y para ello ofreció las siguientes pruebas:

**1. Documental Pública**, consistente en el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del notario \*\*\*\*\* , fedatario público número \*\*\*\* del Estado, visible a fojas de la siete a la dieciséis de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de compraventa celebrado por \*\*\*\*\* como parte vendedora y por otra parte \*\*\*\*\* como parte compradora, respecto del lote número cuatro de la manzana \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta ciudad, con una superficie de doscientos metros cuadrados con las medidas y colindancias que se desprenden del accionario, en la cantidad de sesenta mil pesos moneda nacional, y en esa misma fecha la compradora se dio por recibida de la propiedad que es materia del contrato.

**2. Documentales Públicas**, consistentes en diez recibos de pago del impuesto predial, emitidos por la Secretaria de Finanzas

Publicas del Municipio de Aguascalientes, visibles a fojas de la cuarenta y tres a la cuarenta y siete de los autos, a los que se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de documentos públicos expedidos por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de los cuales se desprende el pago del impuesto a la propiedad raíz relativo al inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* #\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta ciudad, de los años dos mil nueve al dos mil veintiuno, mismos que se encuentran a nombre de \*\*\*\*\* .

**3. Documental en vía de informe,** consistente en el informe rendido por la licenciada María Teresa Cruz Monreal en su carácter de Jefa de Departamento de Embargos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, el cual obra a fojas sesenta y cuatro de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende que de la búsqueda realizada en los archivos generales con que cuenta la oficina registral quien actúa de buena fe, se encontró registro del antecedente del bien inmueble a nombre de \*\*\*\*\* ubicado en lote \*\*\*\*\* , de la manzana \*\*\*\*\* , del fraccionamiento \*\*\*\*\* , inscrito en el libro \*\*\*\*\* , registro \*\*\*\*\* , sección primera de Aguascalientes, folio real \*\*\*\*\*.

**4. Confesional,** a cargo de \*\*\*\*\* , misma que fuera desahogada en audiencia de fecha once de octubre de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a foja setenta y nueve, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente:

Que habita en el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* Aguascalientes, Aguascalientes.

Que fue pareja sentimental de \*\*\*\*\*.

**5. Testimonial,** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* , personas que declararon en audiencia de fecha once de octubre de dos mil veintiuno.

Sin embargo, la presente probanza carece de valor probatorio conforme lo dispone el artículo 349 del Código de

Procedimientos Civiles del Estado, pues ambos testigos fueron omisos en precisar circunstancias de modo, tiempo y lugar, además de que ninguno señala la razón fundada de su dicho.

Por lo que hace al testigo de nombre **Félix Alejandro Gutiérrez González**, manifestó que quien habita en el domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* -así formulada por la parte oferente- del fraccionamiento \*\*\*\*\* es la demandada \*\*\*\*\* , porque era su pareja, y que al terminarse su relación ya no quería salirse de ahí, y que ella vive ahí desde el **dos mil ocho**, que vivían como pareja, y dejaron de vivir como pareja en el dos mil diecisiete; que su mamá, quien es actora en el presente juicio, le prestó la casa a él, porque él vivía en esa casa, y que después \*\*\*\*\* se fue a vivir con él, y que por eso la actora les prestó la casa; que el préstamo fue verbal por ser hijo de la actora, y que después de que se salió él de la casa su madre le prestaba la casa a la demandada mientras buscaba un lugar donde quedarse, y que lo sabe porque estuvo presente un día en la casa de su madre un día que fueron de visita el ateste y la demandada, y que ese día la demandada le pidió a la actora tres meses para buscar un lugar a donde irse; sin embargo el ateste no precisa ni las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que se celebró el contrato de comodato en el que la parte actora basa su acción, pues incluso señala que la demandada entró a habitar el inmueble un año antes del año en que la actora señala que se celebró el contrato de comodato; aunado a que el ateste no señala las fechas en las que sucedieron los hechos sobre los cuales declara. Sin que pase desapercibido que el ateste al momento de señalar sus generales dijo tener interés personal en la resolución del presente asunto de que se solucione favorablemente a su madre por lo que su dicho es parcial a favor de la parte actora, y de igual forma manifestó que la demandada metió un juicio en contra de su mamá -la actora- porque se quería quedar con la casa, por lo que también tienen juicio pendiente en contra de la demandada, de ahí que todo lo anterior abone a negarle valor probatorio al dicho del ateste de merito.

Por cuanto hace a \*\*\*\*\* , si bien el mismo coincide con el diverso ateste en señalar que quien habita el inmueble materia de juicio es la demandada \*\*\*\*\* , lo cierto es que no coincide al señalar desde cuándo lo habita, pues el testigo de mérito señala que fue desde el año **dos mil nueve**, porque fue pareja de su tío, que la casa estaba bajo préstamo, y que lo sabe porque estuvo presente en el domicilio de su abuela -la actora- el día que se acordó el préstamo, y que fueron ellos quienes fueron a pedir el préstamo de la casa porque eran pareja e iban a habitar ahí en el

domicilio; sin embargo el ateste no precisa la fecha en la que dice que se celebró el contrato de comodato o de préstamo de la casa habitación, ni tampoco es preciso al señalar el lugar en el que se llevaron a cabo los hechos sobre los que declara; siendo además contradictorio con lo señalado con el diverso de los atestes, de ahí que esta Juzgadora le niegue valor probatorio al presente testimonio.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXXI, junio de 2010, I.8°.C.J/24, página 808, que señala:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

**6 y 7. Presuncional legal y humana e Instrumental de Actuaciones,** probanzas que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, y que no favorecen a los intereses de la parte actora, toda vez que de autos no se advierte elemento alguno del que se desprenda la celebración del contrato de comodato cuya terminación se demanda.

**VI.** Ahora bien, en el caso concreto, la parte actora afirma que en fecha veinticuatro de abril de dos mil nueve celebró un contrato verbal de comodato con su hijo \*\*\*\*\* y la demandada \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad capital, que bajo ese tenor ambas personas cohabitaron el inmueble señalado el tiempo que perduró la relación sentimental entre ambas personas; y que posteriormente con fecha veintitrés de enero de dos mil diecisiete terminaron su relación y que para evitar problemas su hijo salió del inmueble, y que por lo tanto la actora le solicitó a la demandada en diversaa ocasiones que desocupara el bien inmueble a lo que la demandada ha hecho caso omiso.

Así pues, conforme lo dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado le corresponde a la parte actora acreditar la celebración de dicho contrato verbal.

El artículo 1677 del Código Civil del Estado, prevé:

***“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, el uso o la ley.”***

De acuerdo a las pruebas previamente valoradas tenemos que, si bien es cierto, quedó debidamente acreditado en autos que la actora \*\*\*\*\* es propietaria del inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad capital, y que dicho inmueble lo adquirió por compraventa celebrada con \*\*\*\*\*; sin embargo, no acreditó el contrato de comodato respecto del cual demanda su terminación y que dice fue celebrado con la ahora demandada, pues por una parte dicha demandada niega la celebración del contrato que refiere, aunado a que con ninguna de las pruebas aportadas por su parte se acredita tal hecho, ya que el hecho de que la actora señale que es la dueña del inmueble, ello no implica que haya quedado demostrada la celebración del contrato en el cual basa su acción, mismo que no es algo que se pueda presumirse, sino que se tiene que demostrar plenamente por ser la base de la acción.

Luego entonces, no se obtiene la celebración de contrato de comodato en términos del artículo 2368 del Código Civil del Estado, en cuanto a que el actor se haya obligado a conceder gratuitamente el uso del inmueble a que nos hemos referido previamente, y que la demandada contrajo la obligación de restituirlo individualmente.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo legal, la tesis consultable de la Novena Época, Registro: 170209, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXVII, Febrero de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.671 C, página: 2371, que señala:

***“PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR. La doctrina establece que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o***

somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello relevara al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.”

Por todo lo anterior, no se demuestra el acto jurídico que invocó la parte actora como causa de su acción, conforme a los artículos 1673, 1674, 1675 y 1684 del Código Civil del Estado, ya que éste debe demostrarse plenamente y no puede sólo presumirse.

Se invoca, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, XI. Febrero de 1993, página 225, que señala;

**“CONSENTIMIENTO COMO ELEMENTO DE EXISTENCIA DE LOS CONTRATOS. PARA SU INTEGRACION SE NECESITA TANTO DE LA POLICITACION COMO DE SU ACEPTACION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).** Como el artículo 1723 del Código Civil de Jalisco previene que: "El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones; y, en los casos a que se refieren los artículos 1724 a 1726" (se advierte que estos últimos artículos se refieren a la policitud) "y 1781 a 1787, al recibir la aceptación el proponente...", no hay duda de que el consentimiento existe hasta una vez que se recibe la aceptación que debe hacer aquel a quien se dirigió la oferta, por lo que es inexacto lo afirmado por el quejoso acerca de que la simple oferta, como declaración unilateral de voluntad, era suficiente para que su contraria quedara obligada sin que fuera necesario el acuerdo de voluntades.”

Por todo lo anterior, se declara que la parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* no  
acreditó la celebración del contrato verbal de comodato del cual demanda su rescisión, siendo dicho hecho un requisito para la procedencia de la acción de terminación de contrato, ya que dicho elemento debe de ser analizado de oficio por esta juzgadora por ser de orden público el cumplimiento de los requisitos de la acción.

Por lo anterior, se hace innecesario el análisis de las



diversas excepciones opuestas por la parte demandada, pues a nada práctico conduciría dado que no se variaría el sentido de la sentencia de conformidad con el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirviendo de apoyo a lo anterior la tesis consultable, en el Semanario Judicial de la Federación, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, Cuarta parte, XVI, página 87, anteriormente citada en la presente resolución, que es del rubro siguiente: **“EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).”**

**VII.** Se declara que la actora \*\*\*\*\* no acreditó los elementos constitutivos de su acción, y la demandada \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda y se estimó innecesario el estudio de sus excepciones.

Se absuelve a la parte demandada \*\*\*\*\* , de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

Se condena a la actora \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas del juicio a favor de la demandada \*\*\*\*\* , puesto que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece que corresponde pagar las costas del juicio a la parte que pierde, lo que sucede cuando el tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria; y en el caso, se acogió la pretensión de la parte demandada; cuya cuantía será determinada en ejecución de sentencia; sin que se actualice alguno de los casos de excepción para la no condena en costas que establece el artículo 129 del código en cita.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 79 fracción III, 81, 82, 83, 84, 229, 235 y 335 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se resuelve:

**PRIMERO.** La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.** Se declara que la acción reconvencional de prescripción adquisitiva ejercida por \*\*\*\*\* , resultó improcedente por no haber probado los hechos constitutivos de su acción.

**TERCERO.** Se absuelve a la demandada en la reconvención \*\*\*\*\*

\*\*, del pago de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

**CUARTO.** No se hace especial condena al pago de gastos y costas respecto de la acción reconvenzional.

**QUINTO.** Se declara que la actora en el principal \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* no  
acreditó su acción de terminación de contrato de comodato.

**SEXTO.** Se absuelve a la parte demandada \*\*\*\*\* , del pago de todas y cada una de las prestaciones que le son reclamadas en el juicio

**SÉPTIMO.** Se condena a la actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* a pagar a la demandada \*\*\*\*\* , los gastos y costas del juicio, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** En términos de lo previsto en el 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 del Estado de Aguascalientes.

**NOVENO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la Juez Primero Civil de esta Capital, Licenciada **LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA** por ante su Secretario de Acuerdos, con quien actúa y da fe el **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI** . Doy fe.

El LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, en su carácter de Secretario de Acuerdos del Juzgado Primero de lo Civil del Estado, hace constar que la sentencia definitiva que antecede se publicó en lista de acuerdos con fecha **dos de febrero de dos mil veintidós**. Conste.

Adriana S.

El(La) Licenciado(a) ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0254/2021 dictada en uno de

febrero del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de diecinueve fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL