



SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a *****

VISTOS para resolver los autos del expediente número ***** que en la vía de **Jurisdicción Voluntaria (Información Ad-Perpetuam)**, promovió ***** y, siendo su estado el de dictar **Resolución**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 142 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece, que *“Es Juez competente: En actos de Jurisdicción Voluntaria, el del domicilio del que promueve, pero si se tratare de bienes raíces, lo será el del lugar en que estén ubicados”*.

Por lo anterior, esta autoridad resulta **competente** para conocer del presente negocio, pues el inmueble de las presentes diligencias se encuentra ubicado en esta Ciudad de Aguascalientes.

II.- La vía intentada por la promovente resulta **procedente**, atendiendo a que de los hechos narrados en el escrito inicial no se desprende contienda alguna entre partes y de conformidad con el artículo 788 del Código procesal de la materia, la jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que, por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que se haya promovido ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas, pues el único interés que tiene es acreditar hechos a fin de justificar un derecho.

III.- Resulta pertinente analizar el cuadro normativo que regula las presentes diligencias, establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual dispone:

“Artículo 879.- Las informaciones Ad-Perpetuam podrán decretarse cuando solo tenga interés, la promoventey se trate:

II.- Cuando se pretenda justificar la posesión, como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble”.

“Artículo 880.- Cuando se pretenda acreditar alguno de los hechos a que se refieren los artículos 2896 y 2897 del Código Civil, presentada la solicitud, la cual deberá contener la descripción precisa del inmueble de que se trate, se mandará publicar un edicto que contenga el extracto de ella en el periódico oficial del Estado, y en un diario de circulación estatal, citando a los que se crean con derecho

para que se presente a oponerse.- También se publicará el edicto fijándolo durante diez días en la puerta del Juzgado y en la Presidencia Municipal del lugar de ubicación del bien.

El certificado a que se refiere el artículo 2896 del Código Civil deberá comprender los últimos diez años”.

Por otro lado, del artículo 813 del Código Civil del Estado, se advierte:

“Artículo 813.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho;...”.

IV.- Se considera que ***** promovente de las presentes diligencias de Jurisdicción Voluntaria, acreditó en forma plena ser **poseedor** de los derechos de uso del bien inmueble objeto del presente negocio, siendo éste la

Sustentó el promovente su pretensión, en el hecho de que el catorce de noviembre de dos mil diez, adquirió dicho inmueble mediante contrato privado de compraventa con la señora ***** , que el precio de la compraventa lo fue por la cantidad de cuarenta mil pesos, el cual quedó cubierto a la firma del contrato; que en ese momento la parte vendedora entregó al promovente la posesión del inmueble; que desde entonces tiene la posesión del inmueble de manera pacífica, continúa, pública y con carácter de propietario, sin que en ningún momento haya sido molestado con motivo de la posesión que detenta respecto del mismo.

En ese sentido, afirma que la compraventa no se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, por lo que el inmueble de referencia no se encuentra inscrito a

favor de persona alguna, motivo por el que promueve las presentes diligencias.

Lo anterior, quedó acreditado con la **testimonial**, a cargo de ***** , desahogada en audiencia celebrada en fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, misma que obra de la foja setenta y seis a la ochenta de los autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 de nuestro Código Adjetivo Civil, atendiendo a que dichos testigos manifestaron conocer al promovente, la primer ateste dijo conocer a éste desde hace quince años porque son vecinos; que sabe que posee un inmueble que es una fracción de terreno rústico, con casa habitación en la calle Eucalipto, número trescientos seis, barrio Tiscareño, en Calvillito Aguascalientes, lo que sabe y le consta porque son vecinos y a diario pasa por ahí, ya que vive a tres casas; que la superficie de ese terreno lo es de doscientos noventa y siete punto cuarenta y dos metros cuadrados, que al frente mide dieciocho punto treinta y seis metros y colinda con ***** , al lado derecho mide quince punto noventa y siete metros, linda con el señor ***** al lado izquierdo mide ***** a la calle ***** , y al lado de atrás mide ***** , con el señor ***** lo que sabe porque es su vecina y que el día que estuvieron haciendo las medidas estuvo presente ahí para ver que no invadieran la calle, que estaba la señora ***** y otra persona de nombre ***** manifiesta saber que realizó un contrato privado, de tipo escrito con la señora ***** en el cual firmó como testigo la ateste y la señora ***** que además estuvieron presentes la señora ***** en donde decía que la señora **** le vendía el terreno con casa habitación al señor ***** , lo que sabe y le consta porque lo vió y firmó; que al momento de que se firmó el contrato el señor ***** le pagó el precio de cuarenta mil pesos que era el precio neto y sin que se quedara a deber algo; que la fecha de la celebración del contrato de compraventa fue el catorce de noviembre de dos mil diez; que desde

que se celebró el contrato de compraventa el señor ***** es poseedor de ese inmueble, que ha hecho uso del inmueble y empezó a remodelar los cuartos de adobe con techo y enjarre, que él paga todos sus servicios, luz y agua, y que tiene ya once años de que tiene el inmueble, y lo sabe porque es su vecina y lo ve ahí a diario y está a su paso; además manifiesta saber que posee ese terreno a título de dueño, ya que él lo compró y hace uso de él; que no ha tenido problema respecto al inmueble, nadie que se la haya reclamado, que todos saben que es de él, sus familiares y vecinos; que en ningún momento lo ha dejado de poseer, pues ha vivido ahí desde que hizo el contrato y que tramita estas diligencias para registrar su terreno y realizar su escritura de propiedad y así poder pagar su predial.

La segunda ateste manifiesta conoce al promovente, desde hace diecisiete años porque es su vecina; que posee una casa habitación en la calle ***** número *****

*****y con sus medidas y colindancias que es de frente mide ***** metros con la calle *****
*****, del lado derecho mide ***** con el señor ***** al lado izquierdo mide ***** a la calle ***** , y en la parte de atrás mide ***** con la propiedad del señor Teodoro Leos López, todo lo sabe y le consta porque cuando el señor lo compró estuvo presente en el contrato de compraventa y me consta porque él vive ahí y paga sus servicios de agua y luz, lo que sabe porque estuvo presente cuando firmaron el contrato la señora Lina Cruz Medina, quien vendió al señor Uriel Macías Cruz y firmaron de testigos la señora Margarita Tiscareño y la señora Graciela Tapia, la señora Nallely Rodríguez y la ateste, estuvieron presentes como testigos junto con otros vecinos; que las medidas del inmueble es de una superficie de ***** al frente mide ***** con la calle privada ***** , del lado derecho mide ***** con el señor ***** al lado izquierdo mide

*****a la calle ***** , y al lado de atrás mide ***** , con el señor ***** lo que sabe porque es su vecina y el día que estuvieron haciendo las medidas estuvo presente ahí para ver que no invadieran la calle, que también estaba la señora *****y una persona más de nombre ***** y que la celebración del contrato fue el día catorce de noviembre del dos mil diez, lo que sabe porque estuvo ahí cuando lo firmaron, que fue un contrato de compraventa privado y que por ese motivo está en este juicio para poder legalizar su escritura; que el señor ***** le pagó a la señora *****la cantidad de cuarenta mil pesos como precio total por la compra de la propiedad y le consta que pagó esa cantidad porque estuvo presente; además manifiesta saber que desde que el día catorce de noviembre de dos mil diez, el día del contrato privado de la compraventa el señor *****es poseedor del inmueble, lo que sabe porque estuvo presente; sin que nunca lo hayan molestado, ni ha tenido problemas con la propiedad porque todos saben que él es el propietario desde que firmó el contrato y que ya tiene diez años poseyéndolo; y que se ostenta como propietario de ese terreno, desde que lo compró; que nunca ha dejado de poseerlo, él siempre ha vivido ahí y de esto tienen conocimiento su familia, vecinos, amigos y las personas que lo conocen en general, además manifiesta saber que tramita estas diligencias para legalizar su propia escritura y así los pagos del predial salgan a su nombre y pueda efectuarlos.

La tercer ateste manifiesta conocer al promovente desde hace dos años por ser primo del esposo de la ateste; que sabe que es dueño de una casa habitación, que está ubicada en calle ***** , número ***** , ***** teniendo unas medidas de *****con sus medidas y colindancias que es de frente mide *****con la calle ***** , del lado derecho mide *****con la propiedad del señor ***** , en la parte trasera mide *****que da con la propiedad del señor ***** y del lado izquierdo mide

*****a la calle ***** , y lo sabe y le consta porque vive enfrente y cuando estaban haciendo las medidas, salieron a ver que no fueran a invadir lo que era la privada; manifiesta saber que celebró un contrato de compraventa con la señora *****en donde le vendía la propiedad al señor ***** que del cual estaban presentes la señora ***** que es su vecina, la señora ***** , que ella estaba ahí como testigo, y la señora ***** , estuvo presente pero ella no firmó, que únicamente firmaron la señora ***** como testigos, que fue el catorce de noviembre del dos mil diez, en un valor de cuarenta mil pesos que dio en efectivo y que cuando la señora ***** firmaron el contrato de compraventa, éste último fue el que pagó y le consta porque lo vió; que el promovente es poseedor desde el momento en que adquirió la propiedad, de esto ya hace diez años, sin que haya tenido problema alguno, pues todos saben que es su casa incluyendo sus familiares, vecinos, amigos, ya que nadie lo ha molestado; y que desde entonces se ostenta como dueño del terreno, lo que sabe porque es su vecina ya que vive enfrente, convive con él, que inclusive ha tumbado unas bardas de adobe, techo de algunos cuartos ya que estaban algo deteriorados; y que desde que lo compró jamás ha dejado de poseer el inmueble; y que tramita estas diligencias para sacar sus escrituras y tener todo en regla, pagar sus servicios, pero para poder pagar el predial.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, con número de registro digital: 164440; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio, de 2010, página 808, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“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.”



Además, la parte promovente acompañó a su escrito inicial el contrato de compraventa que obra a fojas siete de los autos, el cual merece valor probatorio, de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que si bien es cierto, se trata de un documento privado, no obstante, se encuentra adminiculado con la prueba testimonial anteriormente valorada; y del contrato que se analiza se desprende, que en fecha catorce de noviembre de dos mil diez, el promovente adquirió por compraventa con de *****el inmueble del cual solicita la prescripción adquisitiva.

Por tanto, con el contrato de compraventa se valora, adminiculado con los demás elementos de convicción, se tiene por justificado plenamente la causa por la cual entró a poseer el inmueble la parte promovente, es decir, se acreditó el título en que, se sustenta la acción, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Siendo que además, obra dentro del sumario el **certificado de no inscripción** expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, en fecha doce de febrero de dos mil veintiuno, mismo que obra a fojas nueve a la once de los autos, del cual se advierte, que una vez realizada la búsqueda correspondiente en los archivos existentes de dicha Dependencia Registral, en un periodo comprendido de diez años a la fecha de su emisión, no se encontró inscripción alguna en relación con el bien inmueble del cual, ahora pretende acreditar la promovente ser poseedora.

Por otro lado, existe la **constancia certificada de no inscripción**, emitida por la ***** el día siete de diciembre de dos mil veinte, visible a fojas ocho de los autos, en donde el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, certificó que tomando en consideración los colindantes proporcionados, así como la búsqueda realizada dentro de los archivos y registros gráficos de dicha dependencia, no se localizó registro alguno respecto del predio motivo de las presentes diligencias.

Documentales públicas, a las que se les reconoce pleno

valor probatorio de conformidad con el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles, al haber ser expedidas por servidores públicos en ejercicio de sus atribuciones, máxime que de las mismas se desprende la existencia de los sellos de las instituciones que las emitieron, hojas membretadas, además de la firma autógrafa de los funcionarios públicos que las expidieron.

Cabe señalar, que se dio intervención a los colindantes del predio motivo de las presentes diligencias siendo éstos ***** , lo que se acredita con las cédulas de notificación que obran respectivamente a fojas veintitrés, veintisiete y treinta y uno de los autos.

A fojas treinta y nueve a la cincuenta y uno de los autos consta el escrito promovido por el licenciado ***** en su carácter de ***** en el que da contestación a las diligencias de prescripción adquisitiva promovida por ***** **

De igual manera, se dio intervención al ***** visible a foja catorce de los autos, sin que hubiere realizado manifestación alguna; así como al ***** , visible a fojas diecinueve de los autos.

A fojas veinte a la veintitrés de los autos, consta el escrito promovido por la licenciada ***** , en su calidad de Coordinadora Jurídica de la Secretaria de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial Registral y Catastral del Estado, en el que da contestación a la notificación que le fuere realizada en fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, en relación a las diligencias de prescripción adquisitiva promovida por *****

Así mismo, se dio vista al **Agente del Ministerio Público** de la adscripción, según consta en auto de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, mismo que obra a fojas ochenta y dos de los autos, quien por auto de fecha dos de diciembre de dos mil veintiuno, se le tuvo por contestando la vista que se le había dado.

Finalmente, de autos se advierte la publicación de los edictos ordenados en términos de lo dispuesto por el artículo 880 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, visible a fojas sesenta y nueve a la setenta y uno de los autos.

V.- Por todo lo anterior, es dable concluir que quedaron probados los extremos en los que el promovente sustenta sus pretensiones y, como consecuencia de ello, se declara que ***** se ha convertido en **propietario** en virtud de la prescripción del derecho de uso del inmueble afecto a las presentes diligencias.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 883 del Código Procesal de la materia, se ordena mandar protocolizar las presentes diligencias en la Notaria que designe el promovente, al haberse declarado que se ha convertido en propietario del inmueble antes mencionado en virtud de la prescripción que operó a su favor.

Así mismo con fundamento en los artículos 35 y 47 de la Ley de Catastro, así como en observancia del artículo 373 bis del Código de Procedimientos Civiles, infórmese al Director del Registro Público de la Propiedad y la Dirección General de Catastro sobre la presente sentencia traslativa de dominio para efectos legales.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 813, 817, 1163 y 1165 del Código Civil vigente en el Estado, y, 1º, 788, 879 fracción II y 883 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:

Primero. El suscrito Juez es **competente** para conocer de las presentes diligencias.

Segundo. Se declara **procedente** la vía de Jurisdicción Voluntaria intentada.

Tercero. Se declara que ***** sí acreditó los extremos de su pretensión.

Cuarto. Se declara que ***** se ha convertido en **propietario** de una *****

Quinto. Se ordena mandar **protocolizar** las presentes diligencias en la Notaria que designe el promovente, al haberse declarado que se ha convertido en propietario del inmueble antes mencionado en virtud de la prescripción que operó a su favor.

Sexto. Infórmese al **Director del Registro Público de la Propiedad** así como a la **Dirección General de Catastro** sobre la presente sentencia traslativa de dominio para los efectos legales conducentes.

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 del Estado de Aguascalientes.

Octavo. Notifíquese Personalmente.

A S I, lo sentenció el **Juez Tercero Civil del Estado, Licenciado Honorio Herrera Robles,** asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

Lic. Honorio Herrera Robles

Lic. Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros hace constar que la presente resolución se publicó con fecha ***** * Conste.
L'HHR/mazg.

El(La) Licenciado(a) Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, 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 0212/2021 dictada en once de febrero del dos mil veintidos por el Juez Tercero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de seis fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se 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 VALOR OFICIAL