

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0206/2020** relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de prescripción positiva, promovió ***** , en contra de

***** , encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I. El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece:

“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.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II. La parte actora ***** , demandó a *****
***** , por las siguientes prestaciones:

“1. Por el reconocimiento de que la suscrita he adquirido por medio de prescripción adquisitiva la propiedad sobre los locales número ** y *** del Centro Comercial ** , de esta ciudad capital de Aguascalientes, Ags.***

2. Para que se le ordene a la demandada ** tirar escrituras públicas de propiedad a mi favor ante notario público en relación a los locales referidos en la prestación anterior.***

3. Por la cancelación total de las inscripciones de embargo que pesan sobre los locales número ** y *** de los anteriormente mencionados, ambas inscripciones que obran en la sección segunda de Aguascalientes en su libro **** inscripción ** de fecha del 16 de diciembre de 1996 de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Aguascalientes.

4. Por el pago de los gastos y costas que se generen por la tramitación de este juicio. ”

Basó sus pretensiones en los puntos de hechos narrados del uno al cinco de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la tres del expediente en que se actúa.

La demandada ***** , no dio contestación a la demanda entablada en su contra, pese a que fue debidamente emplazado para ello.

Por lo que hace al ***** , dio oportuna contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas de la trece a la dieciséis.

III. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece como competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, como sucede en el caso, que se ejercita acción real de prescripción positiva sobre un inmueble ubicado en esta ciudad de Aguascalientes.

IV. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de prescripción adquisitiva no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el Título Décimo Primero del Código Procesal Civil del Estado, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

V. Ahora bien, antes de entrar al estudio de la acción, debe hacerse una precisión.

Según se advierte del escrito inicial de demanda*** ***** hizo valer además de las acciones de cancelación de gravámenes y prescripción positiva la de otorgamiento

de escrituras, resultando contradictorias entre sí las dos últimas señaladas, toda vez que en primer término reclama como prestación que se declare que adquirió por medio de prescripción positiva los locales comerciales números noventa y nueve y ciento uno del centro comercial Plaza de Abastos de esta ciudad, y en segundo término solicita que se ordene a ***** que otorgue la escritura pública de la propiedad a su favor respecto de los locales referidos.

El actuar del actor, va en contra de lo preceptuado por el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, en lo que dice: “*Queda abolida la práctica de deducir subsidiariamente acciones contrarias o contradictorias*”.

Resulta evidente en el caso, que las acciones que ejerce ***** resultan contradictorias, pues o se demanda la prescripción adquisitiva o el otorgamiento de escrituras, ya que tienen causas y requisitos de procedencia diferentes.

Luego entonces, cuando se han ejercido acciones contrarias, lo procedente es que el juez de los autos, analice el caso concreto y llegue a la conclusión de cuál de las acciones es la que debe prevalecer, atendiendo a la conducta procesal de las partes, a fin de resolver lo que resulte procedente respecto de ella, según se desprende de los diferentes criterios federales que sobre el tema existen, entre los que destaca el emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación. Volumen XXXIV, Cuarta Parte, página 10, que es del epígrafe y texto siguientes: “**ACCIONES CONTRARIAS O CONTRADICTORIAS.** *El ejercicio de las acciones contrarias o contradictorias no da lugar al rechazamiento de la demanda. Cuando se ejercitan conjuntamente acciones contrarias o contradictorias el Juez debe procurar aclarar in limite litis, mediante interpretación en la sentencia, de acuerdo con la conducta procesal de las partes y tomando en cuenta los elementos sobre los cuales concentraron el debate los interesados, cuál es la acción que debe tenerse por ejercitada, pues en primer término, la interpretación de la demanda por*

el Juez es cosa debida a su función jurisdiccional y, en segundo lugar, porque no pueden válidamente desecharse ambas acciones por estimar que se destruyen mutuamente, ya que ello provocaría tal vez un perjuicio irreparable que puede evitarse mediante la interpretación del Juez, porque aquí tiene cabida el principio básico de la civilización occidental, de que nadie puede perjudicarse por acudir al Juez pidiendo justicia si no lo guía la mala fe, que expresaba Paulo en términos muy generales y elegantes: nemo im persequendo deteriorem causam sed meliorem facit (Digesto de Regulis Juris, Ley 87), con el cual se estimula a los hombres a apartar de sí el impulso antisocial de hacerse justicia con su propia mano y acudir al proceso que es y ha sido uno de los más eficaces medios de pacificación social”.

Así, tomando en cuenta lo anterior, del estudio de las constancias procesales se advierte que la acción que como principal ejerció la actora ***** , lo es la de prescripción adquisitiva, pues claramente indicó que lo que pretende es que se declare la prescripción adquisitiva a su favor en virtud de que desde el diez de enero de mil novecientos noventa y dos comenzó a poseer los locales comerciales objeto de juicio, puesto que ello consta en el contrato de compraventa donde la parte demandada ***** le entregaba la posesión de los inmuebles, pues en virtud de ello ha poseído los locales de referencia a título de dueño, de manera pública, pacífica y continua bajo el amparo del contrato de compraventa, y que por ello es que ha adquirido la propiedad absoluta de los locales comerciales objeto de juicio, y que como consecuencia solicita también la cancelación de las dos inscripciones de embargo que afectan los locales comerciales de mérito, pues a la fecha han transcurrido en demasía los tres años de vigencia que señala el artículo 2905 del Código Civil del Estado en su fracción VI; siendo que de los hechos no se desprende alguno que se refiera a la acción proforma, ya que ni siquiera señala si el precio de la compraventa celebrada en fecha diez de enero de mil novecientos noventa y dos fue liquidado o no, lo que es un requisito necesario para la procedencia de la acción de

otorgamiento de escrituras, y en el presente caso ni siquiera menciono hecho alguno referente a ello.

Luego entonces, es inconcuso que la acción principal ejercida, es la de prescripción adquisitiva, por lo cual es ésta la que habrá ser motivo de análisis en la presente resolución, sin que exista ya diverso pronunciamiento respecto de la acción de otorgamiento de escritura, por resultar contradictoria con la de la prescripción positiva, pues esta última pretende adquirir la propiedad de los locales que señala por el mero paso del tiempo; y la diversa pretende que se le otorgue la forma que señala la ley a un contrato, ello derivado del incumplimiento de una de las partes, lo cual supone que la diversa parte sí cumplió con sus obligaciones, en el presente caso, que la parte compradora sí realizó el pago total del precio pactado en el contrato de compraventa, lo cual ni siquiera fue mencionado por la actora ***** en los hechos que constituyen su escrito de demanda inicial.

VI. Una vez precisado lo anterior, procede esta juzgadora al análisis de la acción de prescripción adquisitiva deducida por ***** , la cual, 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 ésta 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 ***** , ofreció y se le admitieron, las siguientes pruebas:

Documental, consistente en la copia certificada del contrato de compraventa a plazo, de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y dos, visible a foja cinco de los autos, a la que se le concede

pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del estado, pues esta autoridad no puede pasar por alto que el contrato de cesión de compraventa referido, no se le puede dar el valor que prevé el artículo 341 del Código Adjetivo Civil, puesto que el fedatario público únicamente certificó que dicho contrato es copia fiel de su original, no así la veracidad de su contenido.

Sirve de apoyo por su argumento rector, la siguiente tesis jurisprudencial que a la letra dice: Novena Época, Registro: 202945, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta III, Marzo de 1996, Materia(s): Laboral, Tesis: XXI.1o.9 L, Página: 927, **“DOCUMENTOS PRIVADOS, CERTIFICACION DE. NO TIENEN EL CARACTER DE PUBLICOS.** *La circunstancia de que el secretario de Acuerdos de la Junta responsable haya hecho el cotejo o la certificación de las diversas documentales, no implica que deban tener el carácter de públicas, pues lo único que realizó tal funcionario es hacer constar que aquéllas concuerdan fielmente con su original que tuvo a la vista, que es una cuestión muy diferente a la formulación de aquellos documentos encomendados por la ley a un funcionario investido de fe pública, así como las que expida en ejercicio de sus funciones, en términos del artículo 795 de la Ley Federal del Trabajo; ahora bien, es evidente que el aviso rescisorio de la relación laboral, al no reunir los requisitos exigidos por el numeral de referencia, es un documento privado de los que alude el artículo 796 del propio ordenamiento legal, aunque haya sido certificado por el fedatario de referencia.”*

Con dicha documental, la actora acredita que en fecha diez de enero de mil novecientos noventa y dos celebraron contrato de compraventa por una parte ***** como representante legal ***** como parte vendedora y ***** como compradora, dos locales comerciales número ***** y ***** del Centro Comercial ***** , con una superficie cada uno de siete punto cincuenta metros cuadrados, y las medidas y colindancias que del mismo se desprenden.

Se pactó como precio de compraventa seis millones de pesos que pagaría el comprador, mediante la entrega de cinco millones de pesos a la firma del contrato y el resto el día diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos, y que una vez que liquidara totalmente su obligación se le extendería el título correspondiente; que la falta de pago daría lugar a la rescisión; y que la compradora se daría por recibido de la posesión.

Documental pública, consistente en el certificado de propiedad que expida la Dirección General del Registro Público de la Propiedad con número de volante *****, visible a fojas seis y siete de los autos, al 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 ejercicios de sus funciones y del cual se desprende que el inmueble identificado con el folio real *****, local *****, con ubicación en *****, inscrito actualmente bajo el número **, libro *****, de la sección primera de Aguascalientes, régimen de propiedad en condominio, de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y dos, se encuentra inscrito a nombre de ***** con un porcentaje de propiedad del cien por ciento.

Que dicho local reporta un gravamen de **embargo** inscrito en la sección segunda de Aguascalientes, libro *****, inscripción *****, de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y seis, a favor del ***** por un monto de ciento setenta y un mil novecientos noventa y siete pesos con dos centavos moneda nacional, con un porcentaje afectado del cien por ciento.

Documental pública, consistente en el certificado de propiedad que expida la Dirección General del Registro Público de la Propiedad con número de volante *****, visible a fojas ocho y nueve de los autos, al 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 ejercicios de sus funciones y del cual se desprende que el inmueble identificado con el folio real *****, local *****, con ubicación en *****, inscrito actualmente bajo el número ***, libro *****, de la sección primera de Aguascalientes, régimen de propiedad en condominio, de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y dos, se encuentra inscrito a nombre de ***** con un porcentaje de propiedad del cien por ciento.

Que dicho local reporta un gravamen de **embargo** inscrito en la sección segunda de Aguascalientes, libro *****, inscripción *****, de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y seis, a favor del ***** , por un monto de ciento setenta y un mil novecientos noventa y siete pesos con dos centavos moneda nacional.

Confesional expresa, consistente en la que hace la parte demandada ***** en su escrito de *contestación de demanda*, al señalar que reconoce que los créditos fiscales que provocaron los gravámenes que pesan sobre los inmuebles objeto de este juicio ya fueron cubiertos, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita que es cierto que los créditos fiscales que originaron el embargo sobre los bienes inmuebles materia del presente juicio, ya fueron cubiertos en su totalidad, y que sin embargo la parte interesada no realizó los trámites necesarios al ser dicho trámite de su interés.

Confesional tácita, consistente en el silencio del colitigante ***** , al no haber dado *contestación* en la forma idónea que el código adjetivo señala, pues los hechos deben afirmarse, negarse o desconocer los que no sean propios, sin que se hubiese hecho aquella forma como sanción procesal, la cual se valora en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, y en consecuencia se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó

explícitamente controversia, pues se insiste, que al no haber controvertido los hechos constitutivos de la acción de la actora, en específico la celebración del contrato de compraventa de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y dos, por tanto la rebeldía en que incurrió, prueba plenamente en su contra, resultando dable tenerle por reconociendo tanto los hechos constitutivos de la acción relacionados con su persona, así como la celebración del contrato de compraventa señalado.

Confesional, a cargo del demandado por conducto del representante y/o apoderado legal de ***** , la cual fuera desahogada en audiencia de tres de febrero de dos mil veintidós, conforme al pliego de posiciones que obra a foja noventa y cuatro de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele declarado confeso de:

Que en fecha del diez de enero del año mil novecientos noventa y dos estando presentes en un puesto ambulante provisional en el exterior de la calle Avenida ***** del fraccionamiento ***** de esta ciudad capital de Aguascalientes, Ags., celebró con ***** un contrato de compraventa en relación a los locales números ***** y ***** del centro comercial ***** , con una superficie cada uno de siete punto cincuenta metros cuadrados.

Que uno de los dos inmuebles objeto del contrato de compraventa lo era el local número ***** que tiene medidas y colindancias: al norte en tres metros colinda con ***** , al sur en tres metros y colinda con ***** , al oriente en dos punto cinco metros y colinda con ***** , y al poniente en dos punto cinco metros y colinda con ***** .

Que además el inmueble señalado en la posición número dos es el que se encuentra en la inscripción número *** del libro ***** de la sección primera de Aguascalientes con folio real veintisiete mil doscientos catorce de la Dirección General del

Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes.

Que uno de los dos inmuebles objeto del contrato de compraventa lo era el local número ***** que tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte en tres metros colinda con ***** , al sur en tres metros y colinda con ***** , al oriente en dos punto cinco metros y colinda con ***** , y al poniente en dos punto cinco metros y colinda con ***** .

Que además el inmueble señalado en la posición marcada con el número cuatro, se encuentra en la inscripción número ***, del libro ***** de la sección primera de Aguascalientes con folio real veintisiete mil doscientos treinta y cinco de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes.

Que el diez de enero del año mil novecientos noventa y dos entregó la posesión de los dos inmuebles señalados en la posición número uno a ***** .

Que incluso en el contrato señalado en el hecho número uno en fecha del diez de enero de mil novecientos noventa y dos aceptó que ***** recibía la posesión de los inmuebles objeto del contrato.

Que desde el diez de enero del año mil novecientos noventa y dos transmitió el dominio de los inmuebles señalados en la posición número uno a ***** .

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, Rubro:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los

intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.”

Presuncional 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.

Ahora bien, la actora ***** , en esencia argumenta, que en fecha diez de enero del año mil novecientos noventa y dos estando presentes en un puesto ambulante provisional en el exterior de la calle ***** del fraccionamiento ***** de esta ciudad, celebró un contrato de compraventa con ***** en relación a los locales comerciales números ***** y ***** del centro comercial ***** , con una superficie cada uno de siete punto cincuenta metros cuadrados; que a partir de la celebración del referido contrato de compraventa, comenzó a poseer los locales comerciales objeto del juicio puesto que además así consta en el documento de compraventa donde la parte vendedora le entregaba la posesión del inmueble; y que desde ese momento ha poseído los locales de referencia a título de dueña, de manera pública, pacífica y continua.

En el contexto expuesto, con las pruebas aportadas por la actora ***** , demostró la causa generadora de su posesión, que lo fue el contrato privado de compraventa que realizó en fecha diez de enero de mil novecientos noventa y dos, pues ello se probó esencialmente con el documento base de la acción consistente

en el contrato privado de compraventa celebrado entre las partes del juicio, así como con la confesional a cargo de la demandada ***** , en la cual se le declaró confeso de la celebración de dicho contrato y de los términos pactados en éste.

En este punto, es importante señalar, que de acuerdo al artículo 829 del Código Civil del Estado, el cual señala que es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer; que también es el que ignora los vicios de su título que le impide poseer con ese derecho; por su parte, el diverso numeral 849 del Código Civil del Estado, indica que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa puede producir la prescripción de la cosa.

Esto es explicable, porque conforme al artículo 1163 del Código Civil del Estado, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública y por el tiempo que señala el dispositivo 1164 del ordenamiento legal en consulta, según se trate de posesión de buena o mala fe; esta institución como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de éste último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó.

Ahora bien, la posesión en concepto de dueño admite doctrinalmente tres formas de poseer: a) Con título objetivamente válido, que es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión; b) Con título subjetivamente válido, que es aquel que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad sea bastante para la adquisición del bien; y c) Sin título, siempre y cuando esté demostrado tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa el que manda en ella y la disfruta para sí como dueño en sentido económico.

Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como es la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquel de quien la recibió.

Así pues, el inmueble fue adquirido por medio de una compraventa, la cual como ya fue señalado, quedó acreditada en autos.

Por lo que hace a los demás elementos para la procedencia de la prescripción, es decir, que la posesión es pacífica, continua, pública y de buena fe, se declara que los mismos no fueron probados, como se verá a continuación:

Si bien de acuerdo a los hechos narrados en el escrito inicial de demanda, y toda vez que como ha quedado señalado con anterioridad, quedó debidamente acreditada que la causa generadora de la posesión lo es un contrato de compraventa celebrado entre las partes, se presume por tanto, que la posesión se adquirió sin violencia, es decir, se adquirió de forma pacífica, sin embargo, respecto si la posesión aún, o por el plazo que exige la ley para que opere la prescripción, continua siendo pacífica, continua, pública y de buena fe, con ninguna de las pruebas aportadas por las partes se demuestran dichos elementos, pues conforme lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del estado, le corresponde a la parte actora demostrar que la posesión la ha tenido de manera pacífica (no solo por lo que hace a su adquisición, sino también por todo el tiempo que exige la ley para que opere la prescripción), continua -del inicio a la fecha-, pública y de buena fe. Lo anterior es así, en virtud de que la prueba idónea para demostrar los demás requisitos necesarios que establece el artículo 1163 de Código Civil del estado, lo es la testimonial, siendo que en el presente juicio ni siquiera se ofreció la misma, por lo tanto, no se acreditaron las demás características de la posesión.

- -

A lo anterior, sirve de apoyo la jurisprudencia firme de la Décima Época; Registro: 2015403; Instancia: Plenos de Circuito; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Libro 47, Octubre de 2017, Tomo III; Materia(s): Civil; Tesis: PC.I.C. J/51 C (10a.); Página: 1910, de rubro y texto siguiente:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA. Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se “presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión”, está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de

convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario administrarlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica.”

De igual manera, es aplicable la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, XX.J/40, V, enero de 1997, Novena Época, página 333, que dice:

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

Cabe precisar que en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones, por lo que si bien la parte

***** no dio contestación a la demanda incoada en su contra, lo cierto es que los elementos de la posesión no son hechos que le sean imputables a la parte demandada, de ahí que no pueda tenersele por reconociendo los hechos relativos a los mismos, pues para acreditarlos correspondía a la parte actora proveer los medios de prueba suficientes para acreditar que posee el inmueble de manera pacífica, continua -del inicio a la fecha-, pública y de buena fe, ya que ello no constituyen hechos propios que la demandada sino que son los atributos necesarios de la posesión para prescribir un inmueble.

Con base en lo anterior al no haberse demostrado los demás elementos exigidos por la ley para la prescripción, es que resulta improcedente la acción de prescripción positiva intentada por la parte actora.

VI. Ahora bien, se procede al estudio de la acción de cancelación de inscripciones de embargo que promovió la actora en contra del ***** * la cual la suscrita Juez estima que es procedente como se verá a continuación.

La parte actora la hace consistir en el hecho de que de los certificados de propiedad de los locales comerciales materia de juicio, se desprenden las inscripciones de embargo en la sección segunda de Aguascalientes en el libro ***** , inscripción ***** , de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y seis, y que a la fecha ha transcurrido en demasía el término de tres años de vigencia de dicha inscripción que contempla la fracción VI del artículo 2905 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, motivo por el cual solicita la cancelación total de dicha inscripción.

Para acreditar los hechos constitutivos de su acción, la parte actora ofreció como pruebas las **documentales públicas** consistentes en los certificados de libertad o existencia de gravámenes visibles a fojas de la seis a la nueve de autos, los cuales ya fueron valorados anteriormente y con los cuales se tuvo por acreditando que los inmuebles identificados con los folios reales ***** y ***** , locales ***** y ***** respectivamente, reportan un gravamen de **embargo** inscrito en la sección segunda de Aguascalientes, libro

*****, inscripción *****, de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y seis, a favor del ***** por un monto de ciento setenta y un mil novecientos noventa y siete pesos con dos centavos moneda nacional, con un porcentaje afectado del cien por ciento.

Ahora bien el demandado ***** al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, tal como consta a fojas de la trece a la dieciséis, señaló que de forma administrativa ya se hicieron la liberación de dichos gravámenes, y que incluso se le otorgó al representante legal de su co-demandada un oficio de cancelación de gravámenes; que los créditos fiscales que originaron el embargo sobre los inmuebles materia de juicio, ya fueron cubiertos en su totalidad, y que en su momento se ordenó la liberación de gravámenes, sin embargo, la parte interesada no realizó los trámites para la obtención e inscripción del mismo, al ser el mismo un trámite de su interés, por lo que la demandada aduce que no han sido omisos en cuestión alguna.

Es el caso, que la demandada manifestó que ya ha sido cubierto el crédito fiscal referente al gravamen de embargo que pesa sobre los locales ***** y ***** de la *****, lo que quedó plenamente demostrado en autos, y además, que dicho gravamen de embargo todavía se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número *****, libro ***** de la sección segunda de Aguascalientes, de fecha **dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y seis**, por lo que sí se actualiza el supuesto que prevé el numeral 2905 del Código Civil del Estado, el cual señala:

“Artículo 2905.- Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total:

...

*VI.- Cuando **tratándose** de una cédula hipotecaria o **de un embargo**, hayan transcurrido **tres años** desde la fecha de la inscripción.”*

Y toda vez que la inscripción es de fecha *dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y seis*, a la fecha ha transcurrido

en demasía el término de tres años que previene la ley para que se ordene su cancelación, aunado a que la demandada manifestó que a la fecha le han sido pagados los créditos fiscales que derivaban de dicho embargo, de ahí que resulte procedente la acción de cancelación de gravámenes intentada por la actora.

VII. Enseguida se procede al estudio de las excepciones opuestas por el ***** , las que se resuelven en los siguientes términos:

Excepción de falta de acción y carencia de derechos del actor para pretender el pago de gastos y costas del juicio, la que hace consistir en el hecho de que la demandada no ha dado pauta para establecer controversia en torno a las obligaciones a las que este sujeto. Que lo anterior se sustenta en el hecho que, en su caso, es la diversa demandada quien es responsable del otorgamiento de las escrituras que reclama la actora, así como también la inscripción de la cancelación de gravámenes, pues la demandada, en su momento entregó la documentación correspondiente que ordenada dicha cancelación. Que en dicho orden de ideas, no es responsable de forma alguna de la tramitación del presente juicio.

Excepción que resulta **parcialmente procedente**

Lo anterior es así, pues si bien reconoce que los créditos fiscales por los cuales se embargaron los locales que la parte actora pretende usucapir, ya fueron cubiertos; lo cierto es que el embargo sigue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y aún y cuando en el supuesto sin conceder, de que dichos créditos fiscales aún no se hubieran cubierto, lo cierto es que por el mero paso del tiempo se actualiza el supuesto previsto en la fracción VI del artículo 2905 del Código Civil del Estado, y en su caso debería realizarse otra inscripción para los mismos efectos; por lo que el ***** al aparecer como acreedor respecto de dichos gravámenes, tiene que ser escuchado en juicio a efecto de que defienda sus intereses, si es que los tuviere.

Ahora bien, el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, regula que la parte que pierde en el juicio debe rembolsar a su contraria las costas del proceso. El arábigo en cita

acota que una parte que pierde el proceso cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

A efecto de enriquecer lo señalado se invoca la tesis aislada en materia civil efectuada por el Cuarto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, Registro digital: 167944, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: I.4o.C.173 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Febrero de 2009, página 1846, Tipo: Aislada, rubro y texto:

“COSTAS. DEBE CONDENARSE A SU PAGO TOTAL A QUIEN OBTUVO CASI TODO LO PEDIDO, SI LO GANADO POR SU CONTRAPARTE NO INCREMENTÓ EL COSTO DEL PROCESO (Interpretación del artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles). En conformidad con lo dispuesto en el artículo [7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles](#), la regla general sobre el pago de costas consiste en imponer la obligación a la parte que pierde el litigio; pero como existen muchos casos en los cuales ambas partes ganan y pierden parcialmente, el legislador contempla la posibilidad de un sistema de compensación, respecto de las costas que correspondan a cada uno, que queda sujeta a la aplicación del arbitrio judicial, con apego a las reglas de la lógica y a las máximas de experiencia. En este ejercicio, el juzgador debe sopesar el monto o porcentaje aproximado del costo del proceso, por cada pretensión obtenida por la actora y la demandada, para así determinar lo que corresponde a cada una de ellas en las costas, y luego proceder a la compensación mediante la deducción de la parte menor a la parte mayor. Empero, cuando lo obtenido por una de las partes resulte de escasa significación, en comparación con lo obtenido por la otra, y esto permita considerar racionalmente que esa parte insignificante no tuvo influencia real para hacer más oneroso el proceso, no procede la compensación, y el juzgador debe condenar al pago total de costas a favor de quien obtuvo prácticamente todo lo que pidió. Lo anterior encuentra sustento, principalmente, en que la finalidad evidente perseguida por el legislador en la disposición legal citada, consiste en el establecimiento de un principio de justicia

distributiva de las responsabilidades de las partes, sobre los gastos y costas de los procesos judiciales federales, conforme al cual, cada interviniente en el procedimiento debe responder de los gastos respecto a lo que haya sido vencido, y no necesariamente sólo una de las partes; pero como no todas las cuestiones llevadas a un juicio incrementan forzosamente su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, el legislador no dispuso imperativamente una compensación automática para todos los casos, sino que confirió a los Jueces una facultad discrecional, con el objeto de que se pudiera valorar esa situación al término de cada controversia, con base en sus circunstancias particulares.”

La tesis de mérito se comparte en parte, siendo que nuestro sistema procesal civil adopta el sistema de vencimiento en cuanto a que deberá condenarse a costas a la parte que pierde.

Enseguida, se tiene que por la no atribución de la falta de composición voluntaria de la controversia, se comprende lo siguiente:

I.- Cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por autoridad judicial;

II.- Cuando consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en substituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y,

III.- Tratándose de la demandada, cuando haya sido llamado a juicio sin necesidad.

Por cierto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene que cuando se resuelve un litigio surge el deber del juez de condenar a la parte perdedora a pagar las costas y el correlativo derecho del vencedor a su reembolso.

Luego, la acción de cancelación de gravámenes no es de aquellas que conforme a un mandato de ley, debe ser decidida necesariamente por autoridad judicial; no se trata de cuestión de derecho dudoso; ni nos encontramos en el supuesto en que hay un llamamiento a juicio sin necesidad, por tanto, dicha acción no se coloca en alguna de las excepciones que prevé el numeral 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para que no se realice la

condena en costas. Por lo que en ese orden de ideas, y siguiendo los lineamientos de la tesis antes referida, en el caso a estudio se tiene que ***** , demostró la procedencia de la prestación reclamada en contra de ***** I, sin embargo esta última, al dar contestación a la demanda no generó mayor conflicto al contestar la demanda; por lo que en ese sentido no procede la condena en costas, y por ende es que en este sentido son procedentes los argumentos de la demandada.

Por otro lado, resultan improcedentes los argumentos respecto de que la diversa demandada es responsable de otorgamiento de escrituras, puesto que como ya se dijo anteriormente, en este juicio no se estudió la acción proforma por ser contradictoria con la acción de prescripción positiva; por lo que en todo caso a quien le compete ejercer dichas excepciones es a su codemandada.

Excepción mutati libeli, que hace consistir en el hecho que no podrá modificar en ninguno de sus términos y aspectos su escrito inicial de demanda y los hechos en que la funda, así como la acción que le da origen a la misma y en que se sustenta, lo anterior, en que como ha quedado plasmado, su contraria ha ejercitado acciones abusivas e ilegales en contra de la demandada, agraviándole en todos los aspectos y violando así su esfera jurídica. Que se declare cerrada la litis con la demanda y la contestación de la demanda.

Cabe precisarle al demandado que sus argumentos no constituyen propiamente excepción ya que al acudir a la doctrina, encontramos que ésta es definida como:

“Excepción es toda defensa opuesta en juicio contra una acción inoportuna, excesiva, mal decidida o infudada”.

“Comprende cualquier defensa del demandado, incluso la simple negación del fundamento de la demandä

En este caso son meras argumentaciones respecto a las normas procesales que deben ser cumplidas en todo procedimiento judicial como lo es el no permitir variar la litis una vez fijada ésta, no permitir el ofrecimiento de pruebas documentales fuera de los términos que establece la ley, no introducir cuestiones ajenas a la litis, circunstancias que en la especie no acontecen, pues se dio

cumplimiento a las normas procesales, no se permitió variar litis ni ofrecer pruebas fuera de las etapas que la ley establece.

VIII. Consecuentemente, se declara que ***** , no probó los hechos constitutivos de su acción 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.

IX. Es de declararse y se declara que la actora **M. del Refugio de Lira Moreno** sí probó su acción de cancelación del gravamen de embargo.

En consecuencia, se declara la cancelación total de los gravámenes inscritos en el Registro Público de la Propiedad bajo la inscripción ***** , libro ***** , de la sección segunda de Aguascalientes, de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y seis, a favor de ***** , que pesa sobre los locales comerciales número ***** con folio real ***** y ***** con folio real ***** de la ***** , de esta ciudad.

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese oficio a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, a fin de que cancele los gravámenes a que se hace referencia en el párrafo que antecede.

No se hace condena alguna respecto de gastos y costas, en virtud de que en términos del artículo 129 del Código de

Procedimientos Civiles en el Estado, al demandado ***** , no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y además, limitó su actuación en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio, tal como fue precisado anteriormente.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, Fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

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

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. Se declara que ***** , no probó los hechos constitutivos de su acción de prescripción positiva.

CUARTO. Se absuelve a ***** de las prestaciones que le fueron reclamadas.

QUINTO. Se declara que la actora ***** sí probó su acción de cancelación del gravamen de embargo.

SEXTO. Se declara la cancelación total de los gravámenes inscritos en el Registro Público de la Propiedad bajo la inscripción ***** , libro ***** , de la sección segunda de Aguascalientes, de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y seis, a favor de ***** , que pesa sobre los locales comerciales número ***** con folio real ***** y ***** con folio real ***** de la ***** , de esta ciudad.

SÉPTIMO. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese oficio a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, a fin de que cancele los gravámenes a que se hace referencia en el párrafo que antecede.

OCTAVO. No se hace especial condena en el pago de gastos y costas.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera, Juez Primero de lo Civil del Estado**, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA**. Doy fe.

La **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA**, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **diecisiete de febrero de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

El(La) Licenciado(a) ELIZABETH DURON PIÑA, 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 0206/2020 dictada en dieciseis de febrero del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de VEINTISÉIS 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.