

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento de las partes que en fecha **veintiuno de febrero de dos mil veintidós**, entró en funciones como Juez Segundo Civil del Primer Partido Judicial del Estado la **licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**.- Conste.-

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **ocho de marzo de dos mil veintidós**.-

**VISTOS**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **1067/2020** que en la Vía Civil de Juicio **ÚNICO** promueve la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, la que se dicta bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS :

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del 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 éstos 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.”.-*

Y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta juzgadora es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone que es Juez competente, el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a contratos de arrendamiento sobre inmuebles, siendo que en el caso a estudio en el principal se ejercita la acción de

terminación de contrato de arrendamiento y en la reconvencción se ejercita la acción de prescripción positiva, y ambas acciones son sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de esta autoridad, dándose así el supuesto de la norma indicada.-

Además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido la acción que se ejercita en el principal es la de terminación de contrato de arrendamiento y en la reconvencción la acción de prescripción positiva, ambas sobre un inmueble y respecto a la cual el código adjetivo de la materia vigente de la entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

IV.- La actora **SUCESIÓN A BIENES DE** \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* comparece al presente juicio por conducto de su albacea \*\*\*\*\* , calidad que está debidamente acreditada en autos con las copias certificadas del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil del Estado, copias dentro de las cuales obra copia certificada de actuaciones del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\* Familiar del Estado, en las cuales aparece la designación como albacea a favor de \*\*\*\*\* y la aceptación que del mismo hace, por tanto, el antes indicado está facultado para comparecer en representación de la sucesión conforme a lo previsto por los artículos 41 del Código de Procedimientos Civiles y 1587 fracción VIII del Código Civil, ambos vigentes del Estado.-

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* , reclamando el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“a).- Para que mediante Sentencia Definitiva firme se declare la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO** que en vida celebró \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* como arrendador, con la C. \*\*\*\*\* , como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la **calle** \*\*\*\*\* , **número** \*\*\*, **de la Colonia** \*\*\*\*\* **de esta Ciudad**, en virtud de que, en mi calidad de albacea de la sucesión intestamentaria del primero de los

mencionados, ya no es mi voluntad seguirle rentando el inmueble objeto de arrendamiento.

b) Como consecuencia de la anterior prestación, para que se condene a la demandada a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado, en las mismas condiciones en que lo recibió.

c) Se condene a la demandada al pago de los adeudos que se encuentren pendientes de liquidar, por concepto de servicios de agua potable y energía eléctrica.

d) Se le condene al pago de la cantidad de **\$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, correspondientes a las rentas adeudadas de los meses de enero a octubre del año dos mil veinte, a razón de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.), más las que se sigan generando hasta que me sea restituida la posesión del inmueble materia de arrendamiento.

e) Por el pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.”:-

**Acción que contemplan los artículos 2300, 2349 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado**, basándose para ello en los hechos narrados en el escrito inicial de demanda.-

La demandada \*\*\*\*\* , **dió contestación a la demanda entablada en su contra** oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. 2.- FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA. 3.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.-**

De igual forma la demandada \*\*\*\*\* , **RECONVIENE** a la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“a).- Para que se declara por sentencia firme que ha operado la Prescripción Positiva Adquisitiva en mi favor y que por lo tanto la suscrita soy propietaria del **BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* NÚMERO \*\*\* DE LA COLONIA \*\*\*\*\* EN ESTA CIUDAD.**

b).- Para que por sentencia firme se ordene la cancelación de la escritura de propiedad a nombre de quien en vida llevo el nombre de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*.

c).- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la escrituración a favor de la suscrita \*\*\*\*\* del mencionado bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes.”.-

**Acción que contemplan los artículos 1147, 1148 y 1168 del Código Civil vigente del Estado**, basándose para ello en los hechos narrados en el escrito inicial de demanda.-

**La demandada en la reconvención SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\* y/o\*\*\*\*\***, dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1. y 2.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. 3.- LAS PERSONALES QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.-**

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad establece que: **“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”**; en observancia a esto las partes exponen en sus escritos correspondientes una serie de hechos como fundatorios de las acciones ejercitadas y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la actora en el principal y demandada en la reconvención en la medida siguiente:**

**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* a quien en audiencia de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo lo siguiente: Que aproximadamente en el mes de enero de dos mil catorce, celebró, en su carácter de arrendataria, un contrato verbal de arrendamiento con el señor\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , el cual fue por tiempo indeterminado; por lo que recibió por parte del arrendador el uso del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, pactándose como pago de renta en la cantidad de DOS MIL PESOS mensuales, que recibió el inmueble materia de arrendamiento en perfectas condiciones y libre de adeudo por concepto de servicios de agua potable y energía eléctrica; que en un inicio realizaba los pagos de renta respecto de dicho contrato verbal en el

domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* de esta Ciudad, emitiéndosele los comprobantes fiscales digitales por internet y/o facturas por parte del arrendador; que el veinte de junio de dos mil catorce, le fue expedido y entregado el comprobante fiscal digital por concepto de pago de renta de los meses de mayo y junio de dos mil catorce respecto del inmueble arrendado; que el dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, le fue expedido y entregado por \*\*\*\*\* el comprobante fiscal digital por concepto de renta de los meses de febrero a mayo de dos mil diecinueve, respecto del inmueble arrendado; que el diecinueve de febrero de dos mil diecinueve, le fue entregado \*\*\*\*\* el comprobante fiscal digital expedido por \*\*\*\*\* por concepto de pago de renta del mes de enero de dos mil diecinueve, del inmueble arrendado; que a partir del fallecimiento del arrendador\*\*\*\*\* , comenzó a entablar comunicación vía mensaje de texto en la aplicación digital telefónica WhatsApp con la señora \*\*\*\*\* , que las referidas comunicaciones lo eran tocante al pago de rentas del inmueble materia de este juicio; que para hacer esas comunicaciones utilizó el teléfono celular \*\*\*\*\* del cual es titular; que en los mensajes de texto de WhatsApp el día veintiocho de enero de dos mil diecinueve, aceptó realizar el pago de rentas del inmueble referido, mediante depósitos a la cuenta Banorte número \*\*\*\*\* a nombre del \*\*\*\*\* , que el seis de febrero de dos mil diecinueve realizó un depósito y/o transferencia por la cantidad de SIETE MIL PESOS a la cuenta referida anteriormente por concepto de rentas del contrato de arrendamiento materia de este juicio; que mediante la misma vía de comunicación, el día trece de junio de dos mil diecinueve, aceptó realizar el pago de rentas del citado inmueble mediante depósitos a la cuenta de BANCO SANTANDER número \*\*\*\*\* a nombre de la persona antes mencionada; que el quince de octubre de dos mil diecinueve, realizó un depósito y/o transferencia por la cantidad de DOCE MIL PESOS a la cuenta referida anteriormente por concepto de rentas de dicho inmueble; que a partir de enero de dos mil veinte, se abstuvo de pagar las rentas del inmueble materia del contrato verbal de arrendamiento; que el único contrato que ha celebrado con el señor \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , lo es el verbal de arrendamiento del mes de enero de dos mil catorce y que la posesión que detenta de ese inmueble lo es en su calidad de

arrendataria. Prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 275 fracción I, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues aún y cuando se haya tenido por confesa a la demandada de las posiciones calificadas de legales y que según el artículo 339 del Código antes mencionado la prueba rendida en esos términos tiene el efecto de una presunción y además que de acuerdo al artículo 352 del mismo ordenamiento legal, la misma admite prueba en contrario, sin embargo, la misma no fue desvirtuada con algún elemento de prueba que desacredite los hechos de los que se tuvo por confesa a la demandada, razón por la que se le otorga pleno valor probatorio y con ello se robustece afirmado por la parte actora.-

**CONFESIONAL**, que hace consistir en aquella que dice realiza la demandada en su contestación de demanda al referirse al hecho siete de la demanda, pues al no haber suscitado explícita controversia respecto de la notificación que se le hizo mediante diligencias de jurisdicción voluntaria, debe tenerse por ciertos tales hechos; consecuentemente, toda vez que efectivamente la parte actora en el hecho siete de la demanda afirmó que mediante diligencias de Jurisdicción Voluntaria tramitadas en el expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\* Civil del Estado, se le notificó a la demandada en el domicilio del arrendamiento, la voluntad de la sucesión de no continuar con dicho arrendamiento y además que contaba con un término de quince días para desocuparlo; por otra parte, al momento de que la demandada dio contestación al hecho de referencia, no suscitó explícita controversia, pues tan solo se limitó a decir que el mismo no lo afirmaba ni lo negaba. Consecuentemente, surte la confesión tácita a que se refiere el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y con ello se le tiene reconociendo que le fue notificada judicialmente la voluntad de la sucesión actora de terminar el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre los mismos y el requerimiento que se le hizo para su entrega.-

**DOCUMENTAL**, consistente en la copia certificada de las constancias procesales del expediente \*\*\*\*\* del índice del Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil del Estado, que constan de la foja seis a la treinta y uno de autos, las cuales tienen pleno valor probatorio de acuerdo a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se acredita que la sucesión

actora por conducto de su albacea, promovió diligencias de Jurisdicción Voluntaria a efecto de hacerle saber a \*\*\*\*\* la voluntad de la sucesión de dar por terminado el contrato verbal de arrendamiento que por tiempo indeterminado celebraron las partes de este juicio respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad y que contaba con el término de quince días a partir de que fuera notificada para que voluntariamente desocupe el inmueble citado, notificación que fue ordenada por auto de fecha diez de marzo de dos mil veinte y además de que en fecha veintiuno de agosto de dos mil veinte, se hizo la notificación de referencia respecto del auto que ordenó la notificación correspondiente.-

**DOCUMENTAL**, consistente en la impresión del comprobante fiscal digital por internet (CFDI) de fecha diecinueve de febrero del dos mil diecinueve, expedido por \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\*, visible en la foja cincuenta y cinco de los autos, prueba respecto de la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofertó la **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO** a cargo de la demandada \*\*\*\*\*, a quien en audiencia de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, se le tuvo por ratificando el contenido del mismo; consecuentemente, a la misma se le concede valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 346 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que le fue expedido el comprobante antes indicado por \*\*\*\*\*, autor de la sucesión actora, por concepto de renta del mes de enero de dos mil diecinueve.-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, mismo que fuera rendido y agregado a foja ciento diecisiete de los autos, la cual tiene pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles, pues el mismo también se encuentra robustecido con la confesional a cargo de la demandada, acreditándose con la misma que en la cuenta de la que es titular \*\*\*\*\* se hizo un depósito por la cantidad de DOCE MIL PESOS en fecha quince de octubre de dos mil diecinueve, por concepto de renta, tal como lo refiere el actor en su escrito de demanda.-

**DOCUMENTAL** consistente en la impresión que consta de nueve fojas con texto y diecinueve imágenes, exhibidas al contestar la reconvencción y las cuales constan en de la foja cincuenta y seis a la setenta y dos de los autos, prueba respecto de la cual la parte oferente en aras de su perfeccionamiento ofertó la prueba de **RATIFICACION DE CONTENIDO** a cargo de \*\*\*\*\* y de \*\*\*\*\* , siendo que en audiencia de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, se le tuvo a la primera mencionada por ratificando el contenido de los citados documentos y la segunda de las mencionadas, ratificó el contenido de los mismos; consecuentemente, a la misma se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo señalado por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con ésta que la demandada en la conversación de referencia, reconoce que existe un contrato de arrendamiento celebrado con el autor de la sucesión y que hizo pagos realizados por pensión rentística a \*\*\*\*\*.-

**INFORMACION GENERADA Y COMUNICADA EN MEDIOS ELECTRONICOS**, consistente en las conversaciones sostenidas vía aplicación de teléfono celular WhatsApp a través de los números telefónicos que indica en su plan probatorio, prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno según lo señalado por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el contenido de las conversaciones que fueron exhibidas en los autos, pudieron ser corroboradas en el teléfono exhibido por \*\*\*\*\* y se verificó que a ésta corresponde el número telefónico \*\*\*\*\* y que esta conversación se hizo con el número telefónico \*\*\*\*\* del cual se tuvo a la demandada por confesa que ella es la titular del mismo; por otra parte, conforme al artículo 241 del código adjetivo de la materia, al no haber exhibido la demandada su aparato telefónico para poder corroborar la información de las impresiones exhibidas por la actora, se le tuvo por ciertos los hechos que con la misma se pretendían demostrar y que formaran parte de la litis; consecuentemente, con la que prueba que nos ocupa se tiene demostrando que la demandada tuvo conversación con \*\*\*\*\* donde reconoció que existe un contrato de arrendamiento con el autor de la sucesión respecto del inmueble que es materia de este juicio.-



**DOCUMENTAL EN VIA DE INFORME**, que deberá rendir la **ADMINISTRACION DESCONCENTRADA DE SERVICIOS AL CONTRIBUYENTE DE AGUASCALIENTES "1**, la cual no arroja elemento probatorio alguno pues según el oficio agregado a fojas ciento uno y ciento dos de autos, se manifestó estar imposibilitada material y legalmente para rendir el informe en los términos en que fue solicitado.

**Ambas partes ofrecieron en común:**

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual resulta favorable únicamente a la parte actora, dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba que han sido valorados anteriormente y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. -

**PRESUNCIONAL** la cual es favorable únicamente a la parte actora principal, sobre todo la legal que se deriva del artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado, al establecer el mismo que todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico; por lo tanto, el arrendatario debía dar el aviso de terminación correspondiente, el cual quedó acreditado en autos; asimismo, le beneficia a la demandada en la reconvención la presunción que se deriva del artículo 849 del Código Civil vigente del Estado, al disponer que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.-

Perjudica a la actora en la reconvención la presunción legal que emana del artículo 1163 del Código Civil vigente del Estado, así como del Criterio Jurisprudencial siguiente:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.** *La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.*”- **Novena Época, No. Registro: 199538, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta V, Enero de 1997, Materia(s): Civil, Tesis: XX. J/40, Página: 333**

Lo anterior en el sentido de que necesariamente debe acreditarse la causa generadora de la posesión, así como sus características y que la prueba idónea para ello lo es la testimonial desahogada en el juicio; prueba a la que se le concede pleno valor conforme al artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado. -

Cabe señalar que a la parte actora principal y demandada en la reconvención, se le admitió la prueba TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* así como la DOCUMENTAL EN VIA DE INFORME, que debiera rendir \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, las cuales no se desahogaron por haberse desistido de ellas su oferente, según lo actuado en audiencia del día veintisiete de agosto de dos mil veintiuno; por su parte, a la demandada en el principal y actora en la reconvención se le admitieron las pruebas CONFESIONAL a cargo de la SUCESION A BIENES DE \*\*\*\*\* y la TESTIMONIAL, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, mismas que no fueron desahogadas en el juicio por causas imputables a su oferente, según se advierte de las audiencias de fechas veintisiete de agosto y veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.-

**VI.-** En relación a la acción de **prescripción positiva** ejercitada dentro de la **RECONVENCIÓN** por \*\*\*\*\* en contra de la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*** y dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a determinar que la parte actora no acredita su acción y la demandada sí demostró sus excepciones, atendiendo a los artículos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado que a continuación se transcriben y a las siguientes consideraciones lógico jurídicas:

**Artículo 849:** “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”.

**Artículo 1163:** “La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; . . .”.

**Artículo 1164:** “Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; . . .”.

**Artículo 1168:** *“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”.-*

Ahora bien, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1147 y 1148 del Código Civil vigente del Estado, la prescripción adquisitiva es el medio de adquirir bienes mediante la posesión de los mismos, bajo las condiciones y tiempo que establece la ley; a su vez los artículos 1163 y 1164 del señalado ordenamiento legal, establecen como requisitos de procedibilidad de la acción, los siguientes: 1.- Que se den cinco años de posesión continua anteriores al ejercicio de la acción cuando es de buena fe y diez años si la posesión es de mala fe. 2.- Que sea en concepto de propietario. 3.- Que esa posesión sea pacífica, es decir, que no se utilicen medios violentos para sostenerse en la misma. 4.- Que sea de manera continua, es decir, que no se haya interrumpido. 5.- Que sea pública, o sea, que la posesión se ejerza a la vista de todas las personas; por último, el artículo 1168 del Código Civil vigente del Estado, señala como presupuesto de la acción en comento, que se ejercite contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad, respecto del bien objeto de la acción. -

Por lo anterior se concluye que solo puede usucapir un bien el que lo posee con el carácter de propietario y por ello, quien ejercita la acción de prescripción está obligado a manifestar la causa generadora de su posesión y *acreditar la misma*, sustentado esto también en el siguiente criterio jurisprudencial:

**“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.”.- Novena Época, No. Registro: 188142, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Diciembre de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: II.3o.C. J/2, Página: 1581; mismo que cobra aplicación al caso porque las normas que interpreta son similares a las transcritas en líneas anteriores del Código Civil vigente de la Entidad.-*

Ahora bien, la parte demandada opone la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, sustentada en que la actora no puede reclamar la prescripción positiva adquisitiva del inmueble objeto de este juicio, puesto que siempre lo ha ocupado como arrendataria, pues le ha estado cubriendo rentas, por lo que la posesión que ha tenido es de manera derivada, por tanto, no cumple con los elementos que exige nuestra legislación para que pueda ser declarada como propietaria por prescripción positiva adquisitiva; excepción que esta autoridad declara **procedente** en razón a lo siguiente:

La parte accionante manifestó en su demanda como causa generadora de la posesión, que en fecha quince de enero de dos mil siete, el finado \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y la actora, debido a la relación de amistad que sostenían, fue que celebraron verbalmente y a su favor un contrato de cesión de derechos gratuito respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, acto jurídico en que ella aceptó dicha cesión de derechos, y desde esa fecha le fue entregada la posesión de dicho inmueble el cual ha tenido y gozado sin ser perturbada, a título de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe desde entonces y hasta la fecha, sin embargo, por circunstancias personales y por así convenir a sus intereses fue que decidieron que ese acto jurídico se formalizara con posterioridad ante un Notario Público, lo que ya no pudo realizarse ante el deterioro de la salud de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y su posterior fallecimiento.-

En el caso que nos ocupa, las pruebas que fueron aportadas por la actora para demostrar su acción, no fueron desahogadas en el juicio por causas imputables a su parte y por tanto, no se demostró la causa generadora de la posesión que sostiene la actora, y por el

contrario, con las pruebas que fueron aportadas al juicio por la demandada, sobre todo con la confesional de posiciones, donde se le tuvo por confesa de la existencia del contrato basal, se demostró que aproximadamente en el mes de enero de dos mil catorce, celebró, en su carácter de arrendataria, un contrato verbal de arrendamiento con el señor\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , el cual fue por tiempo indeterminado, por lo que recibió por parte del arrendador el uso del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, pactándose como pago de renta en la cantidad de DOS MIL PESOS mensuales, pues primero se habían pactado en MIL QUINIENTOS PEOS y posteriormente en DOS MIL PESOS, según los recibos exhibidos por la parte actora relacionados con las conversaciones vía Whatsapp que más adelante se valorarán; y además que el único contrato que ha celebrado con el señor\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , lo es el verbal de arrendamiento del mes de enero de dos mil catorce y que la posesión que detenta de ese inmueble lo es en su calidad de arrendataria. Por otro lado, también quedó acreditado que la actora estuvo realizando el pago de rentas primero en el domicilio del autor de la sucesión y posteriormente en las cuentas del albacea y de \*\*\*\*\* , pues así se demostró también con la confesional a cargo de la actora relacionada con las impresiones de la conversación WhatsApp que la misma tuvo con \*\*\*\*\* que pudieron ser debidamente verificadas por parte de esta autoridad, además de que se tuvo a la actora por reconociendo los hechos que con esta prueba su contraria quería demostrar, así como con la documental en vía de informe a cargo de \*\*\*\*\* , con las que además se probó que la actora estuvo realizando el pago de pensiones rentísticas.-

En virtud a lo anterior, lejos de acreditarse la causa generadora de la posesión que afirma la actora, se probó que la posesión que tiene del inmueble materia de este juicio es derivada ante la celebración del contrato de arrendamiento que celebró con el autor de la sucesión actora y por ende, el mismo no lo posee en concepto de propietario y es por lo que no se demuestra el primer requisito previsto en el artículo 1163 del Código Civil vigente en la Entidad para que proceda la prescripción positiva a su favor, lo que hace innecesario analizar los demás requisitos previstos por dicho numeral así como

resulta también innecesario analizar las demás excepciones opuestas por la demandada.-

En consecuencia de lo anteriormente expuesto y fundado, **se declara improcedente la acción ejercitada** y no procede declarar que ha operado la prescripción positiva a favor de \*\*\*\*\* respecto del inmueble materia de este juicio que ha quedado descrito en esta resolución, por no darse los requisitos que para ello exigen los artículos 1163 y 1164 del Código Civil vigente del Estado y precisados anteriormente, **absolviéndose a la demandada** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman a la misma, de acuerdo a lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.-

**No se hace especial condena por concepto de gastos y costas del juicio** tomando en consideración que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado para que no proceda su condena, dado que la declaración de que ha operado la prescripción a favor de persona alguna, necesariamente debe hacerla una autoridad, conforme lo prevé el artículo 1168 del Código Civil vigente del Estado, por lo que no le es imputable a las partes la falta de composición voluntaria, de ahí que no se haga condena especial por concepto de gastos y costas en esta acción.-

VII.- En la acción principal de **terminación de contrato de arrendamiento** ejercitada por la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*** en contra de \*\*\*\*\* y dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a determinar que la parte actora acreditó su acción y la demandada no demostró sus excepciones, atendiendo a lo siguiente:

La demandada opuso las excepciones de **FALTA DE DERECHO Y ACCIÓN** y la de **FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA**, que se analizan de manera conjunta por hacerlas valer en similares términos, pues la primera la sustenta en que nunca ha dado motivo o causa alguna para que la actora comparezca en la vía y forma en la que ahora lo hace indebidamente, dada la inexistencia del supuesto contrato de arrendamiento verbal que refiere en su demanda, pues sostiene que el inmueble lo posee en virtud a la cesión verbal gratuita que del mismo le hizo el autor de la sucesión; por su parte, la segunda

excepción la sustenta en que la actora no acredita ser titular del derecho que señala tener aunado a que en ningún momento ha celebrado acto jurídico alguno con ella para que pueda ahora comparecer en la vía y forma en la que lo hace; excepciones que esta autoridad declara **improcedentes**, pues como se dijo al momento de analizar la acción de prescripción positiva que en reconvención ejerció \*\*\*\*\* , no quedó demostrado que el autor de la sucesión actora le haya cedido el inmueble materia de este juicio y contrario a ello, con las pruebas que fueron aportadas al juicio por la demandada, se tuvo por acreditada la celebración del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre el señor\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* como arrendador con la demandada como arrendataria.-

En cambio, se considera que a la parte actora corresponde probar únicamente la existencia del contrato de arrendamiento, para que en el caso de que se haya celebrado por tiempo indeterminado, una vez que se le haya notificado de la voluntad del arrendador de darlo por concluido, proceda la terminación del contrato, según se desprende de lo que establecen los artículos 2323, 2349 y 2358 del Código Civil vigente de la entidad aplicado este último a contrario sensu y en el caso que nos ocupa, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente:

**A).-** Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato verbal de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado aproximadamente en el mes de enero de dos mil catorce, entre el autor de la sucesión \*\*\*\*\* , como arrendador, y la \*\*\*\*\* como arrendataria, contrato por el cual el arrendador concedió a la arrendataria el uso o goce temporal respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, y la arrendataria se obligó a cubrir por ello una renta mensual de DOS MIL PESOS mensuales, mismo que se celebró por tiempo indeterminado, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado;

**B).-** Que el albacea de la sucesión actora promovió diligencias de Jurisdicción Voluntaria a efecto de hacerle saber a \*\*\*\*\* la voluntad de la sucesión de dar por terminado



el contrato verbal de arrendamiento que por tiempo indeterminado celebraron las partes de este juicio respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad y que contaba con el término de quince días a partir de que fuera notificada para que voluntariamente desocupara el inmueble citado, notificación que fue ordenada por auto de fecha diez de marzo de dos mil veinte y realizada en fecha veintiuno de agosto de dos mil veinte; que por tanto se dio cumplimiento al requisito que para la procedencia de la presente acción prevé el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado, por lo que ve al aviso por escrito que debe darse a la otra parte; y,

**C).-** Que la arrendataria a la fecha sigue ocupando el inmueble materia del arrendamiento.-

En consecuencia de lo antes expuesto, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) de este apartado, en observancia a lo que dispone el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado, al establecer el mismo que todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico; y al haberle dado el albacea de la sucesión actora el aviso a que se refiere el numeral antes invocado a la demandada y que no obstante esto, la demandada siguió ocupando el citado inmueble, es que nos encontramos en la hipótesis normativa que se contempla en los artículos 2349 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado, pues el contrato de arrendamiento termina por voluntad del arrendatario al haberse dado ya el aviso correspondiente, pero deben seguirse pagando rentas por todo el tiempo que se usó el mismo, por tanto, **se declara terminado el contrato de arrendamiento** celebrado verbalmente por las partes en enero de dos mil catorce.-

Por ello, se condena a la parte demandada a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble motivo de este juicio **en las condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por su uso, al corriente en el pago de adeudos** por concepto de consumo de energía eléctrica, agua potable y cualquiera contratado, que se hayan generado en el periodo que lo haya usado, de existir los

mismos, todo lo cual será regulado en ejecución de sentencia, lo anterior de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado.-

De igual forma **se condena a la demandada al pago de la cantidad de VEINTE MIL PESOS** por concepto de **rentas adeudadas de los meses de enero a octubre de dos mil veinte** a razón de DOS MIL PESOS cada una de ellas, **más las que se sigan generando** hasta que se haga la entrega del inmueble materia de arrendamiento, también a razón de DOS MIL PESOS cada una de ellas, lo que será regulado en ejecución de sentencia, pues de conformidad con el artículo 2300 del Código Civil del Estado el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.-

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.-

En cuanto a los gastos y costas que reclama la parte actora, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente de la entidad, de que la parte perdedora debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al resultar perdedora la parte demandada, ésta debe cubrir al actor los gastos y costas del juicio, por tanto, **se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor de la actora** que se generen con la tramitación del presente juicio, lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia, en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil vigente en el Estado.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1953, 2323 y demás relativos del Código Civil; 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.** - Esta juzgadora es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** En relación a la acción de prescripción positiva ejercitada dentro de la RECONVENCIÓN por \*\*\*\*\* en contra de la SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*y/o

\*\*\*\*\* la parte actora no acreditó su acción y la demandada sí demostró sus excepciones.-

**TERCERO.** - Se declara improcedente la acción ejercitada y no procede declarar que ha operado la prescripción positiva a favor de \*\*\*\*\* respecto del inmueble materia de este juicio que ha quedado descrito en esta resolución.-

**CUARTO.-** Se absuelve a la demandada de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman a la misma.-

**QUINTO.-** No se hace especial condena por concepto de gastos y costas del juicio por las razones y fundamentos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

**SEXTO.-** En la acción principal de terminación de contrato de arrendamiento ejercitada por la SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , la parte actora acreditó su acción y la demandada no demostró sus excepciones

**SÉPTIMO.-** Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado verbalmente por las partes en enero de dos mil catorce.-

**OCTAVO.-** Se condena a la parte demandada a la desocupación y entrega real y material del inmueble motivo de este juicio en las condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por su uso, al corriente en el pago de adeudos por concepto de consumo de energía eléctrica, agua potable y cualquiera contratado, que se hayan generado en el periodo que lo haya usado, de existir los mismos, todo lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

**NOVENO.-** Se condena a la demandada al pago de la cantidad de VEINTE MIL PESOS por concepto de rentas adeudadas de los meses de enero a octubre de dos mil veinte a razón de DOS MIL PESOS cada una de ellas, más las que se sigan generando hasta que se haga la entrega del inmueble materia de arrendamiento, también a razón de DOS MIL PESOS cada una de ellas, lo que será regulado en ejecución de sentencia.-

**DÉCIMO.-** Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.-

**DÉCIMO PRIMERO.-** Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor de la actora, que se generen con la

tramitación del presente juicio, lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia.-

**DÉCIMO SEGUNDO.** 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.-

**DÉCIMO TERCERO.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.-

**A S I** , definitivamente lo sentenció y firman la C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA** por ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza.- Doy fe.-

La Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de lo Civil del Estado, hace constar que la resolución que antecede se publica en listas de acuerdos y estrados del Juzgado en términos de los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles del Estado con fecha **nueve de marzo de dos mil veintidós**.- Conste.-

**L'ECGH/Itzel\***

La Licenciada Erika Cecilia Gutiérrez Hernández, Secretaria de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 1067/2020 dictada en ocho de marzo del dos mil veintidós por la Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de doce fojas útiles, utilizadas por ambos lados. 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