

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veintitrés de marzo de dos mil veintidós.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **303/2021**, relativo al juicio **único civil** que, en ejercicio de la acción de prescripción adquisitiva, demandó ***** , 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. Reza el artículo 82 del código adjetivo civil, que:

“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

II. El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por el artículo 142 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece que es juez competente aquel de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. En la especie, la accionante incoa la acción real de usucapión de un inmueble ubicado en este municipio de Aguascalientes, surtiendo a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de usucapión no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el Título Décimo Primero del código adjetivo en la materia, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

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

“A).- Para que, por POSESION POSITIVA Y PRESCRIPCION POSITIVA ADQUISITIVA, SE ME DECLARE SER PROPIETARIA DEL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE;

I.- EL LOTE NÚMERO ** DE LA MANZANA *, DEL PREDIO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE FRACCIONAMIENTO *** DE ESTE MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES, CON SUPERFICIE DE 200 MTS2 CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

*******: 10 MTS, CON CALLE *******

*****: 10MTS, LOTE ****

*******: 20 MTS CON LOTE ****

*******: 20 MTS. CON LOTE ****

B).- Para que se levante la Inscripción antes mencionada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y se **Cancele el nombre de la persona Demandada, y se Inscriba a nombre de ***** ***** , sirviendo la propia Sentencia como Escritura o en su caso, este Juzgado en rebeldía, me haga la correspondiente Escrituración.**

C).- Por el Pago de Gastos, Costas y Honorarios que se generen con motivo de la Tramitación del presente Juicio, que, por culpa de *** , tengo que realizar la negativa de Escriturarme, el Predio motivo de las presentes Diligencias.”**

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del uno al cuatro de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas uno a nueve de autos.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda entablada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazado mediante la publicación de edictos, que obran a fojas sesenta y cuatro a setenta y tres de autos.

Todo lo anterior constituye la litis del presente juicio, correspondiendo a la parte actora acreditar su acción, según lo dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

V. Se procede al estudio de la acción ejercitada por *** * en los siguientes términos:**

En esencia, la accionante ejerce su acción bajo el argumento de que, en el mes de febrero de mil novecientos noventa y seis, celebró un contrato verbal de compraventa con el ahora demandado, respecto del inmueble ubicado en la calle ***** , número ***** , fraccionamiento

***** de esta ciudad, y que desde ese momento, la accionante ha tenido la posesión de dicho inmueble.

A fin de acreditar los elementos de su acción, la actora ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de ***** , y que fuera desahogada en audiencia de dieciséis de febrero de dos mil veintidós, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ciento cinco y ciento seis 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 que al demandado se le declaró confeso de que realizó un contrato verbal de compraventa con ***** , respecto del inmueble ubicado en la calle ***** número ***** , fraccionamiento ***** , de esta ciudad; que la accionante cubrió el precio pactado por la compraventa de dicho inmueble; que desde el mes de febrero de mil novecientos noventa y seis, entregó a la accionante la posesión así como copias de la escrituras del inmueble; que tiene pleno conocimiento que desde hace más de veintiséis años, ***** ha poseído el inmueble materia del juicio de forma continua, pública y pacífica.

Testimonial, consistente en el dicho de ***** , ***** y ***** , y que fuera desahogada en audiencia de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintidós, y en la que, la primer testigo refirió saber que desde hace más de treinta años, la accionante habita en la calle ***** , colonia ***** , sin tener certeza del número del inmueble, ya que ambas son vecinas del lugar; que la accionante le comentó que habita en dicha casa porque se la compró a su papá de nombre ***** . Que la casa en la que habita la accionante tiene barda enfrente con un portón blanco, con ventanas ovaladas, pintada, al parecer, de verde.

Por su parte, la segunda testigo manifestó saber que la accionante habita desde los años ochentas, enfrente de la casa de la deponente, a la cual, cree, le corresponde el número ciento veintidós.

Finalmente, el último de los deponentes, refirió saber que la accionante habita en la calle ***** número ***** desde hace más

de veinticinco años, por ser vecinos de la misma calle. Que la accionante le platicó que le había comprado la casa a ***** .

Probanza que se valora en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y, en cuanto al dicho de ***** y ***** , se les niega valor probatorio, pues, ninguna de las dos deponentes tiene certeza de cuál es el inmueble que posee ***** .

En cuanto al dicho de ***** , en lo que respecta a la causa generadora de la posesión, carece de valor probatorio, pues aunque refirió que la accionante adquirió el inmueble por una compraventa que celebró con ***** , tal situación no le consta de manera directa, sino que lo sabe por comentarios de la accionante, por tanto, se trata de un testigo de oídas al que no se le puede conceder valor probatorio.

Sirve de apoyo legal, la tesis de la Octava Época, Registro: 222650, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

“PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON. Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que sí los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos.”

Sin embargo, en términos de los artículos 349 y 350 del referido ordenamiento legal, se le concede valor probatorio en cuanto a que la accionante ha poseído el inmueble materia del presente juicio por más de veinticinco años, pues aún y cuando se trata de un testigo único, su dicho se encuentra adminiculado con la confesional a cargo de ***** , a quien se le declaró confeso de que ***** desde hace más de veintiséis años ha tenido la posesión del referido inmueble.

Cobra aplicación, la tesis aislada II.2o.C.319 C, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, página 1823, número de registro 188067, que a la letra dice:

“TESTIMONIO SINGULAR. TIENE VALOR PROBATORIO CUANDO SE ENCUENTRE ADMINICULADO CON DIVERSO MEDIO, COMO LA CONFESIÓN JUDICIAL EXPRESA. Es sabido que la declaración de un testigo singular sólo puede considerarse cuando las partes convienen expresamente en pasar por su dicho; no obstante, tal elemento de convicción merece valor probatorio cuando se encuentra debidamente adminiculado con la confesión judicial expresa de la contraparte, si admite y reconoce lo referente a un hecho sustancial de la acción intentada; de ahí que, adminiculado con la referida confesión, puede otorgarse credibilidad al dicho de un testigo singular”.

Documental en vía de informe, consistente en el que rindiera el Fiscal General del Estado, visible a foja ciento dos de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pleno al haberlo rendido una autoridad en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que, en los archivos de la Vicefiscalía de Investigación a su cargo, no se encontró registro bajo el nombre de ***** y/o ***** .

Documental en vía de informe, consistente en el que rindiera el Magistrado Presidente de este H. Supremo Tribunal de Justicia, visible a foja noventa y cinco de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pleno, por haberlo expedido una autoridad jurisdiccional en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que en los libros de gobierno electrónicos de los Juzgados Civiles, Mercantiles, Familiares y Mixtos de Primera Instancia, no se encontró ningún juicio seguido en contra de ***** y/o ***** .

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.

Sin que pase desapercibido para esta autoridad, que la parte actora no ofreció como medios de prueba, diversos documentos que

acompañó a su demanda; sin embargo, al haberse anexado al escrito inicial, el suscrito juez se encuentra en condiciones de valorarlos conforme a derecho proceda, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de sustento la Tesis Aislada (común), de la Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, página: 638, número de Registro: 201398, de Texto y Rubro siguiente:

“DOCUMENTOS ANEXADOS AL ESCRITO DE DEMANDA O CONTESTACION Y NO OFRECIDOS COMO PRUEBAS. LA AUSENCIA DE FORMALIDAD, NO ES MOTIVO PARA DEJARLOS DE TOMAR EN CONSIDERACION. El hecho de que los documentos exhibidos en la demanda o contestación a la misma, según el caso, no se ofrezcan formalmente como pruebas, no impide que puedan ser tomados en cuenta por el juzgador, ya que la intención de las partes de acompañar determinado medio de convicción, no puede ser otra, sino la de que sea tomado en cuenta de acuerdo a sus pretensiones; de ahí que la ausencia de formalidad en su ofrecimiento no es motivo para dejarlo de tomar en consideración.”

Siendo los siguientes:

Documental pública, consistente en las copias certificadas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de la escritura pública número ***** , de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro, tirada ante la fe del ***** , Notario Público sustituto, actuando en el protocolo del Notario Público número (inteligible), del que es titular el ***** , visibles a fojas cinco y seis de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tienen valor probatorio, pues fueron expedidas por una autoridad registral en ejercicio de sus funciones, de la que se desprende el contrato de compraventa celebrado entre ***** , en su carácter de apoderado legal de ***** y ***** , como vendedor, y por otra, ***** , como comprador, respecto del lote ***** , manzana ***** , del predio conocido como fraccionamiento ***** , de esta ciudad, con las medidas y colindancias que ahí se refieren, e inscrito en el

Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***** , lote ***** , sección primera, del municipio de Aguascalientes.

Documental privada, consistente en la copia simple de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro, tirada ante la fe del ***** , Notario Público sustituto, actuando en el protocolo del Notario Público número siete, del que es titular el ***** , visibles a fojas siete a diez de autos, que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio, pues si bien, se trata de la simple reproducción de un documento original, también lo es, que se encuentran adminiculadas con las copias certificadas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado y que fueran previamente valoradas, siendo innecesario abundar en su contenido, pues éste ya fue analizado en la prueba que antecede.

Documental pública, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, en fecha veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, visible a fojas veintiocho y veintinueve de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pleno, del que se desprende que ante dicha autoridad registral, el inmueble materia del presente juicio se encuentra inscrito a nombre de ***** .

Ahora bien, 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, por tanto, 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 que el bien a usucapir, se posea con 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 que se cumpla con tal elemento.

En ese sentido, cuando se promueve el 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, para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe.

Además de lo anterior, en términos del artículo 1163 fracción I del Código Civil del Estado, la parte accionante debe demostrar que la posesión es en concepto de propietario, es decir, debe justificar la existencia de un título o acto que dio origen a la posesión, precisamente para determinar si la posesión es originaria o derivada, pues ésta última no es apta para usucapir, ya que no podrá accionar en prescripción, por ejemplo, un arrendatario o un depositario de la cosa; de igual manera, para que el juzgador determine si es de buena o mala fe, y con base en ello precisar el tiempo necesario para que opere la prescripción de acuerdo al artículo 1154 del Código Civil del Estado.

Es decir que, al ser uno de los requisitos para la prescripción el que el bien inmueble se posea en concepto de dueño o de propietario, y que si al actor le corresponde probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, el "concepto de propietario" o de "dueño", entrañan actos positivos realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y por esa razón, constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión. En tal virtud, resulta claro que no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó esa clase de posesión.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia por reiteración emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, novena época, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, diciembre de 2001, Tesis II.3o.C. J/2, página 1581, número de registro 188142, que a la letra señala:

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

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

fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México”.

Ahora, en términos de lo dispuesto por los artículos 849 y 1163 fracción I del Código Civil y 325 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en el presente caso, con la confesional a cargo de ***** quedó acreditado el primero de los elementos, consistente en la causa generadora de la posesión, pues a dicho demandado se le declaró confeso de haber celebrado un contrato verbal de compraventa con ***** , respecto del inmueble que es materia del presente juicio, por el cual, dicho demandado recibió el precio de la operación.

Es importante señalar, que de acuerdo al artículo 829 del Código Civil del Estado, 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 referido precepto legal, 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 no 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.

En tal sentido, ***** , además de demostrar el título por el cual entró a poseer el inmueble materia del juicio, también acreditó que la posesión es pacífica, continua, pública y de buena fe, como enseguida se concluye.

Se afirma que es **pacífica**, porque si de acuerdo a los hechos narrados en la demanda, la posesión se adquirió sin violencia, se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma, pues si la actora invocó como causa generadora de su posesión, un contrato verbal de compraventa, tiene a su favor la presunción de que continúa siendo en forma pacífica, lo que además, se robustece con las documentales en vía de informe a cargo del Fiscal General del Estado y del Magistrado Presidente de éste H. Tribunal, del que se desprende que no existe querrela ni juicio alguno en contra de la accionante respecto del inmueble materia de controversia.

Cobra aplicación, la jurisprudencia de la décima época, emitida por los Plenos de Circuito, tesis PC.I.C. J/51 C (10a.), localizable en el Semanario Judicial de la Federación, libro 47, octubre de 2017, tomo III, página 1910, registro 2015403, que a la letra dice:

“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 forma, es **continua**, pues tal elemento quedó acreditado con la testimonial a cargo de ***** , quien refirió que la accionante ha poseído el inmueble desde hace más de veinticinco años, lo que se administra con el hecho de que ***** no dio contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que en términos del artículo 228 del código adjetivo en la materia, se le tuvo reconociendo aquellos hechos sobre los que no generó explícita controversia, siendo en la especie, que al momento de la celebración verbal de compraventa, el demandado le otorgó a la accionante la posesión del inmueble, quien lo ha detentado desde entonces.

Tiene sustento lo anterior, en la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis (I Región) 8o.1 C (10a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 47, octubre de 2017, tomo IV, página 2430, registro 2015342, que a la letra dice:

“DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).

Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales

223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".

Así como 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, número de registro 199538, 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.”

Es **pública**, pues que tal requisito se actualiza cuando se tiene a la vista de todos aquellos que tienen interés en interrumpirla, y en el caso concreto, ***** no desvirtuó el hecho de que ***** , tiene la posesión del inmueble de manera pública, por lo que resulta evidente que la posesión de la accionante siempre estuvo a la vista de aquellos que pudieron tener interés en interrumpirla, siendo así pública.

También es de **buena fe**, pues existe esa presunción de acuerdo al artículo 830 del Código Civil del Estado, que señala, que la buena fe se presume siempre, y que al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla, por lo que si no se probó mala fe de la accionante, debe estimarse que subsiste la presunción de que se posee de buena fe, por así preverlo el numeral en cita.

Entonces, la parte actora demostró la causa generadora de su posesión, entendida como aquella que es bastante para transferir el dominio, o que fundamentalmente se considera bastante para ese efecto, pues por esto, no debe entenderse como el documento en el que se haga constar la causa legal traslativa de dominio, por la cual se obtuvo la posesión, sino que el justo título requerido para el ejercicio de la acción

prescriptiva, debe significar que, la causa generadora de la posesión, es todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencias de derecho, y que legitima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio o mandato sobre el inmueble al hacerlo suyo, sin importar que ese acto no se haya hecho constar en documento alguno.

Es aplicable, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, I, junio de 1995, XXII.J/1, página 330, que señala:

“JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR. (LEGISLACION DEL ESTADO DE HIDALGO). Si bien la legislación civil del Estado de Hidalgo, no establece en forma expresa el requisito del justo título para ejercitar la acción prescriptiva, lo cierto es que una correcta interpretación de los artículos 881 y 1226 del Código Civil vigente en esa entidad federativa permite concluir que el usucapista sí requiere de acreditar que cuenta con un título justo, que le permite poseer con los requisitos prevenidos en el ordenamiento legal en consulta. En efecto, el artículo 1226 del Código Civil en consulta, dispone que la posesión debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, siempre y cuando hayan transcurrido cinco años cuando la posesión sea de buena fe y diez años cuando sea de mala fe. Por su parte el numeral 881 del mismo ordenamiento legal, dispone que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno y el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Finalmente, el dispositivo de mérito aclara que por título, debe entenderse la causa generadora de la posesión. En consecuencia, si la ley exige que la posesión apta para prescribir, entre otros requisitos, debe ser en concepto de propietario, habrá de concluirse que el usucapista requiere acreditar que cuenta con justo título, que le permita poseer con aquella característica; aunque desde luego, ese término no debe entenderse como el documento en el que se haga constar la causa legal traslativa de dominio, por virtud de la cual se obtuvo la posesión, sino que el justo título requerido para el ejercicio de la acción prescriptiva, debe significar que la causa

generadora de su posesión es todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencias de derecho, y que legitime al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio o mandato sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin importar que ese acto no se haya hecho constar en documento alguno.”

VI. Consecuentemente, se declara que ***** probó su acción de prescripción positiva, en tanto que ***** no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

En consecuencia, se declara que ***** se ha convertido en propietaria del inmueble ubicado en el lote *****, manzana ***** , del predio conocido con el nombre de fraccionamiento ***** de esta ciudad, con una superficie de doscientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al *****, en diez metros, con calle *****; al ***, en diez metros, con lote *****; al ***** , en veinte metros, con lote *****; al ***** , en veinte metros, con lote *****.

Esta sentencia servirá de título de propiedad a ***** , una vez que cause ejecutoria, misma que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1169 del Código Civil, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad del Estado, previamente a que la parte adquirente haya pagado al fisco los impuestos correspondientes.

Desde luego, se hará la anotación del traslado de dominio en la inscripción que aparece a favor de ***** , bajo el número ***** , libro ***** , sección primera de Aguascalientes, de fecha veintinueve de enero de mil novecientos setenta y cinco. Sin que resulte procedente cancelar esta última inscripción ya que es el antecedente de propiedad correspondiente.

Con fundamento en los artículos 35 y 97 de la Ley de Catastro, infórmese al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, sobre la presente sentencia traslativa de dominio para efectos legales.

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.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos del Estado, se resuelve:

Primero. El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo. Es procedente la vía única civil.

Tercero. Se declara que ***** probó su acción de prescripción positiva, en tanto que ***** no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

Cuarto. Se declara que ***** se ha convertido en propietaria del inmueble ubicado en el lote *****, manzana ***** , del predio conocido con el nombre de fraccionamiento ***** de esta ciudad, con una superficie de doscientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al *****, en diez metros, con calle *****; al ***, en diez metros, con lote *****; al ***** , en veinte metros, con lote *****; al ***** , en veinte metros, con lote ***** .

Quinto. Esta sentencia servirá de título de propiedad a ***** , una vez que cause ejecutoria, misma que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad del Estado, previamente a que la parte adquirente haya pagado al fisco los impuestos correspondientes. Desde luego, se hará la anotación del traslado de dominio en la inscripción que aparece a favor de ***** , bajo el número ***** , libro ***** , sección primera de Aguascalientes, de fecha veintinueve de enero de mil novecientos setenta y cinco. Sin que resulte procedente cancelar esta última inscripción ya que es el antecedente de propiedad correspondiente.

Sexto. Infórmese al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, sobre la presente sentencia traslativa de dominio para efectos legales.

Séptimo. No se hace condenación especial en gastos y costas en contra de la parte demandada.

Octavo. 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.

Noveno. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma el **Juez Primero Civil del Estado, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretario de Acuerdos que autoriza **licenciado Adolfo González Giacinti**. Doy fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Primero Civil

Lic. Adolfo González Giacinti
Secretario de Acuerdos

El **licenciado Adolfo González Giacinti**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **veinticuatro de marzo de dos mil veintidós**.

L'mjmg

El(La) Licenciado(a) María José Muñoz González, 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 0303/2021 dictada en veintitrés de marzo del dos mil veintidós por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de veinte fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3

fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL