

Santiago de Querétaro, Qro. a 5 septiembre 2024

A quién corresponda:

Por medio de la presente solicito un

oficio de autorización de subdivisión y 2 planos con  
clave catastral 140100127147004, anexo copia de  
Sentencia definitiva. Gracias por su atención.

mi nombre Adriana Concepción Vega Rodríguez.

correo: adive22@gmail.com.

cel: 4423181663.



Dirección: Valle Encantado Mza 1 Lote 4B Valle Encantado  
Cp. 76116.

Santiago de Querétaro. Qro

NOTA: Los documentos que solicito son en copia certificada.

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE  
VEGA  
RODRIGUEZ  
ADRIANA CONCEPCION

SEXO M

DOMICILIO  
COL TENOCHTITLAN 76116  
QUERETARO, QRO.

CLAVE DE ELECTOR VGRDAD76062209M400

CURP  
VERA760622MDFGDD00

AÑO DE REGISTRO  
2013 01

FECHA DE NACIMIENTO  
22/06/1976

SECCIÓN  
0759

VIGENCIA  
2023 - 2033

INE

QR CODES

SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2438052082<<0759096000639  
7606227M3312315MEX<01<<07692<1  
VEGA<RODRIGUEZ<<ADRIANA<CONCEP



SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
QUERÉTARO

Dirección Municipal de Catastro  
**NOTIFICACIÓN**

CLAVE CATASTRAL  
140100127147030

CLAVE CATASTRAL ANTERIOR  
140100127147004

CLASIFICACIÓN  
URBANO

FECHA EMISIÓN: 2016/06/20 08:36:26

CALIFICATIVO:

**DATOS DEL INMUEBLE**

MUNICIPIO: QUERÉTARO  
LOCALIDAD: SANTIAGO DE QUERÉTARO  
CALLE: VALLE ENCANTADO  
NUM. EXT: 0  
COLONIA: VALLE ENCANTADO  
NUM. ESC: 61234  
NOTARIA:  
NUM. COMP: FRACCION B

ÁREA DE TERRENO (m2): 300.00  
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2): 295.00  
VALOR DEL TERRENO (\$): 282,000.00  
VALOR DE CONSTRUCCIÓN (\$): 2,023,110.00  
VALOR CATASTRAL TOTAL(\$): 2,305,110.00

**DATOS DEL PROPIETARIO O POSEEDOR**

NOMBRE: HUERTA RANGEL MA. OFELIA Y SOC.  
CALLE: VALLE ENCANTADO MZA. ESTE  
NUM. EXT:  
COLONIA: VALLE ENCANTADO  
LOCALIDAD: SANTIAGO DE QUERÉTARO  
MUNICIPIO: QUERÉTARO  
ESTADO: QUERÉTARO  
COD. POST:

NUM. COMP:  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
QUERÉTARO  
TELÉFONO: 4421372252

LIC. JOSÉ ANIVAL LÓPEZ HERNÁNDEZ  
DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO

**OBSERVACIONES O TIPO DE MOVIMIENTO**

La presente notificación no surte efectos para la determinación de la base gravable del impuesto sobre traslado de dominio, señalado en el Artículo 42 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.

RECIBI NOTIFICACIÓN

NOMBRE Y FIRMA

FECHA:

SE IDENTIFICÓ CON:



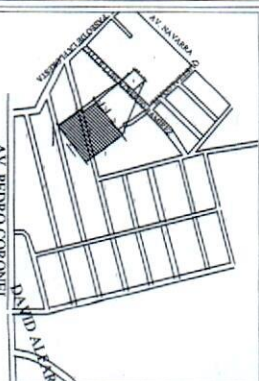
140100127147030

USUARIO





ORIENTACION  
DESPECHO DE SERVICIO SOCIAL



**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN  
TIPO DE TRAMITE  
SUBDIVISION**

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL: 140100127147004  
DIRECCION:  
LOTE 4 MANZANA 1 ZONA 2  
CALLE: LUIS ALBERTO RAMIREZ  
COL: VALLE ENCANTADO  
POBLADO SAN PEDRO MARTIR  
DELEGACION: FELIX OSORES SOTOMAYOR  
MUNICIPIO: QUERETARO  
ESTADO: QUERETARO

PREDIO: RURAL SUPERFICIE: 2467.84m

FECHA: JULIO 2015

**DATOS DEL PROPIETARIO**

NOMBRE: HUERTA RANGEL MA. OFELIA  
Y CASTAÑON SANCHEZ JUAN

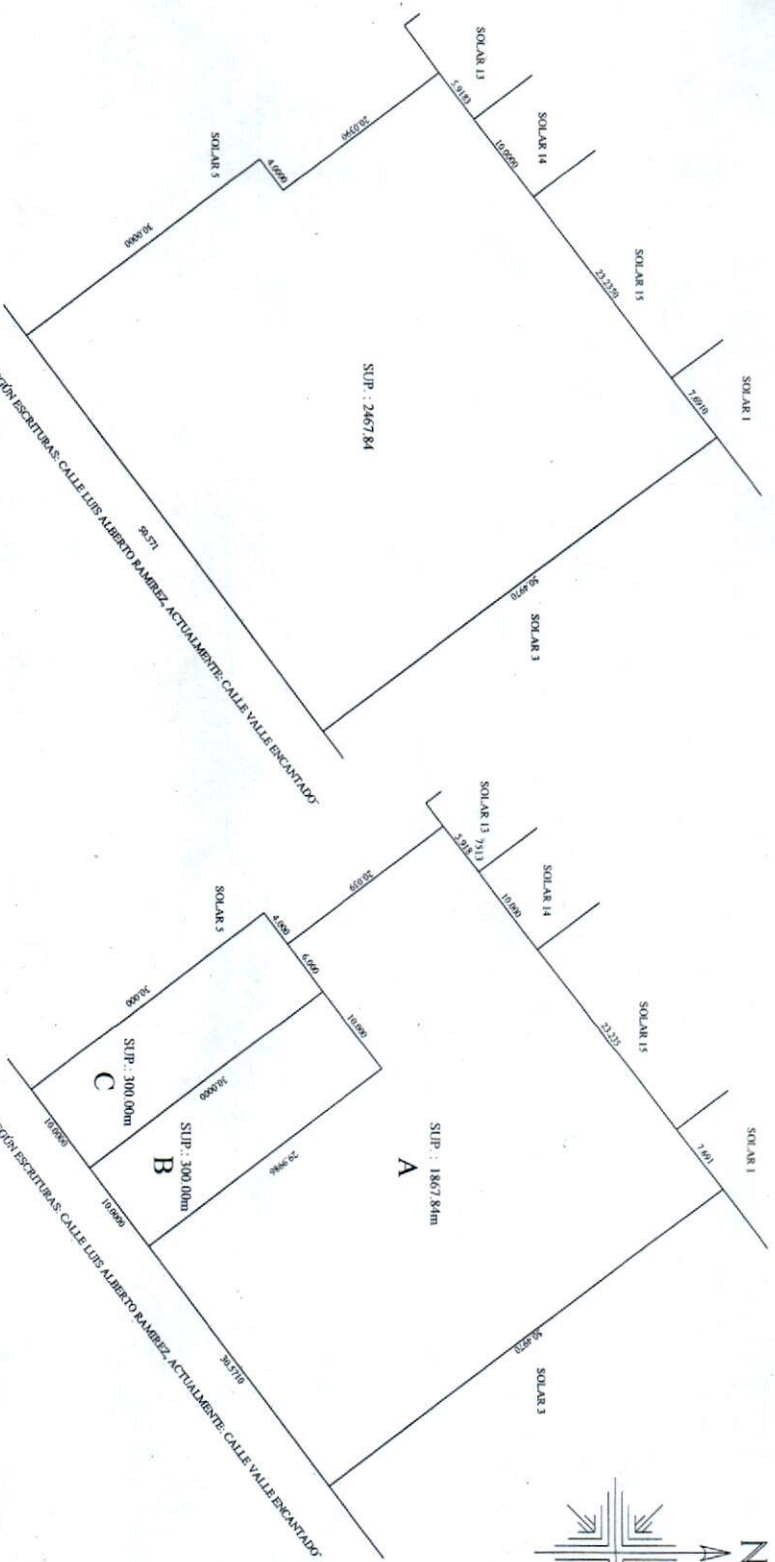
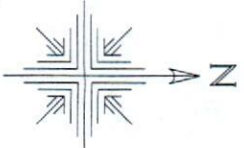
*[Firma]*  
FIRMA PROPIETARIOS:

**DATOS DEL D.R.O.**

NOMBRE: ENRIQUE FRANCISCO ALDAY  
JUÁREZ  
CÉDULA PROFESIONAL: 4061461  
NO. CAEC: 1082

*[Firma]*  
FIRMA D.R.O.:

DIBUJANTE: JUAN A. LUGO PICOS  
COTAS: METROS | ESCALA: 1 : 500



**ESTADO ACTUAL**

ESC. 1:500

**PROPUESTA**

ESC. 1:500





Querétaro, Querétaro, a 6 de mayo de 2022.

Vistos, para resolver en sentencia definitiva, los autos del expediente 1005/2020, relativo al proceso ordinario civil sobre prescripción positiva, promovido por ADRIANA CONCEPCIÓN VEGA RODRÍGUEZ, en contra de MA. OFELIA HUERTA RANGEL, MANUEL TREJO CASTAÑÓN y DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, y;

#### Antecedentes

Primero. Mediante escrito presentado en Oficialía de Partes en el área Juzgados Civiles del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, el día 25 de agosto de 2020, se presentó ADRIANA CONCEPCIÓN VEGA RODRÍGUEZ, en la vía ordinaria civil, demandando de MA. OFELIA HUERTA RANGEL y MANUEL TREJO CASTAÑÓN, el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

- A. La declaración judicial de prescripción positiva que ha operado a favor de la actora, respecto de la fracción B, correspondiente al terreno y construcción ubicado en calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez), del lote 4, manzana 1, zona 2, colonia Valle Encantado/Las Camelinas, San Pedro Mártir, Querétaro, con una superficie de 300 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en 30 metros linda con lote 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel; al sureste en 10 metros, linda con calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez); al suroeste en 30 metros, linda con la fracción C, del mismo lote 4 denominado en instrumento de subdivisión; al noroeste en 10 metros, linda con solar 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel.
- B. Como consecuencia, la declaración de que la actora es la única propietaria con dominio pleno del inmueble descrito en la prestación anterior.
- C. El pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio.

Así mismo, demandó del DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, el cumplimiento de las siguientes prestaciones:



- D. La inscripción de la sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de prescripción.
- E. La anotación en el folio real 402472/1 de fecha 22 de noviembre de 2011, en el sentido de que ha operado a favor de la actora la prescripción positiva respecto del inmueble mencionado.

Prestaciones que fundamentó en los hechos y consideraciones de derecho que en su escrito vierte y que en obvia de repetición se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen. Admitida la demanda con sus anexos correspondientes, y una vez verificada los emplazamientos de los demandados, por auto del 13 de noviembre de 2020, se tuvo al DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, dando contestación a la demanda, y a MA. OFELIA HUERTA RANGEL, allanándose a las prestaciones reclamadas, ésta última ratificó su postura mediante comparecencia del 4 de diciembre de 2020.

Así mismo, mediante auto del 17 de noviembre de 2021, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado MANUEL TREJO CASTAÑÓN, al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra; por lo que, una vez fijada la litis, se procedió al estudio de los presupuestos procesales de competencia del juzgado, personalidad de las partes y procedencia de la vía, que resultaron ser los correctos; hecho lo cual, se abrió el juicio en su fase probatoria.

El día 9 de marzo del año que corre, se apertura el procedimientos en su etapa preconclusiva, y, sin haber requisito pendiente por cumplimentar, por auto dictado en fecha 31 de marzo de 2022, se ordenó el dictado de la sentencia definitiva.

Segundo. La parte actora narra como hechos constitutivos de la acción, los siguientes:

1. La actora es la única propiedad de inmueble ubicado calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez), del lote 4, manzana 1, zona 2, colonia Valle Encantado/Las Camelinas, San Pedro Mártir, Querétaro, tal como se acredita con el original del certificado de propiedad



expedido por el Subdirector del Registro Público de la Propiedad, expedido el 20 de marzo de 2020.

2. El bien inmueble antes descrito tiene una superficie de 2,347.84 metros cuadrados, y tiene las siguientes medidas y colindancias: al noreste en 50.49 metros con solar 3; al sureste en 46.57 metros con calle Luis Alberto Ramírez; al suroeste en 52.03 metros con solar 5, y; al noroeste en 5.91 con solar 13, 10 metros con solar 14, 23.23 metros con solar 15 y 7.69 metros con solar 1.

3. El 16 de diciembre de 2011, MA. OFELIA HUERTA RANGEL y la actora celebraron contrato de compraventa de una fracción del inmueble señalado en el hecho dos, a la que se asignó la letra B, con una superficie de 300 metros cuadrados, con las siguientes medias y colindancias: al noreste en 30 metros linda con lote 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel; al sureste en 10 metros, linda con calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez); al suroeste en 30 metros, linda con la fracción C, del mismo lote 4 denominado en instrumento de subdivisión; al noroeste en 10 metros, linda con solar 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel.

Por lo que, a partir del 16 de diciembre de 2011 y hasta la fecha, por virtud del contrato de compraventa celebrado, la actora ejerce la posesión a título de dueña.

4. A partir del 16 de diciembre de 2011 y hasta la fecha, por virtud del contrato de compraventa celebrado, la actora ejerce la posesión a título de dueña, y desde esa fecha debe de correr el término de la prescripción.

5. Desde que la actora tiene la posesión del inmueble, ha actuado de manera pacífica y de buena fe, toda vez que ha ejercitado actos de domicilio, cada año desde que adquirió, paga el impuesto predial, así como servicio de agua potable, luz eléctrica, teléfono, cable.

6. A partir del día 16 de diciembre de 2011, ha ejercido la posesión del inmueble objeto del juicio, en virtud de que lo adquirió de buena fe, pagando un precio cierto a la vendedora, de manera continua, a título de dueño, siendo el contrato de compraventa que celebró con MA. OFELIA HUERTA RANGEL la causa generadora de la posesión y el justo título para acreditar dicha calidad, además, desde esa fecha ha ejercido actos de dominadora del inmueble, es decir, que la actora manda en dicha propiedad; inmueble que ha delimitado construyendo



una barda de tabique por todo el perímetro, una casa habitación en la que vive con su familia, por lo que dicha posesión la ejerce desde el 16 de diciembre de 2011, de manera pacífica, ya que la adquirió sin violencia, de buena fe, ya que entró con título suficiente, continúa porque no ha sido interrumpida, y pública porque es conocida por todos.

7. Ejercita la acción en contra de MA. OFELIA HUERTA RANGEL, porque en el Registro Público de la Propiedad parece la propiedad inscrita a su nombre.

Asimismo, endereza la demanda en contra de MANUEL TREJO CASTAÑÓN, porque a la fecha está casado con MA. OFELIA HUERTA RANGEL, bajo el régimen de sociedad conyugal.

8. Desde el 16 de diciembre de 2011, y hasta la fecha han transcurrido más de ocho años para la prescripción de buena fe, por lo que es procedente que se declare judicialmente que ha operado a su favor.

9. Este juzgado es competente por razón de territorio, en virtud de que en la cláusula octava del contrato, se estipuló que para dirimir cualquier controversia derivada del contrato, ambas partes se someten a la competencia de los tribunales de la ciudad de Querétaro.

Tercero. En su defensa el DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, contestó como ciertos los hechos relativos a la inscripción del inmueble descrito en el hecho uno, bajo el folio real 402472; el resto de los hechos, ni los afirmó ni los negó por no ser propios.

Por su parte, MA. OFELIA HUERTA RANGEL, se allanó a la las prestaciones, a excepción del pago de gastos y costas, y contestó como ciertos los hechos constitutivos de su acción.

Respecto a MANUEL TREJO CASTAÑÓN, no contestó la demanda y por ende no fijo postura frente a los hechos constitutivos de la acción.

Cuarto. Establecida en esos términos la litis, se dicta sentencia conforme con las siguientes:

Razones y fundamento de la decisión



Primero. En la presente sentencia no se estudiará la competencia del juzgado, personalidad de las partes y procedencia de la vía, atendiendo a que dichas cuestiones, por ser presupuestos procesales ya fueron estudiados y declarados procedentes, como se desprende del auto de 17 de noviembre de 2021, resolución que al no haber sido impugnada adquirió firmeza.

Segundo. La presente resolución se avocará al estudio de la procedencia de la acción intentada, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 82, fracción III, 84, 85, 89, 90 del Código de Procedimientos Civiles; atendiendo a los principios de congruencia, claridad y exhaustividad, y conforme al artículo 279 de la Ley Adjetiva Civil, tomando en consideración que únicamente la parte actora debe acreditar los hechos constitutivos de su acción, ya que una de MA. OFELIA HUERTA RANGEL, se allanó a las prestaciones, y MANUEL TREJO CASTAÑÓN, no opuso excepciones.

Tercero. De esta manera fijada la litis, de conformidad a los artículos 1 y 279 del Código de Procedimientos Civiles, se deberá dejar establecido si procede la acción intentada, en base a los hechos narrados, mediante las siguientes consideraciones jurídicas:

La prescripción de un inmueble, según el dispositivo 1127 de la Ley Adjetiva Civil, es la forma a través de la cual se adquieren bienes mediante el transcurso de cierto tiempo, siempre que se reúnan las condiciones que establece la ley en sus numerales 1143 y 1144, mismos que respectivamente, a la letra dicen:

*"Artículo 1143. La posesión necesaria para prescribir, debe ser:*

- I. En concepto de propietario;*
- II. Pacífica;*
- III. Continua; y*
- IV. Pública."*

*"Artículo 1144. Los bienes inmuebles se prescriben:*

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario con buena fe, pacífica, continua y públicamente.*
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de prescripción.*



- III. *En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;*  
y  
IV. *Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de la finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél."*

Es decir, es condición que se acredite plenamente que el inmueble en litis lo posee la actora en concepto de propietario, de forma pacífica, continúa y pública, además de ser de buena o mala fe, con la antigüedad que establece el segundo precepto; entendiéndose por *título* la causa generadora de la posesión, según el último párrafo del numeral 799 del Código Civil; características imprescindibles para que la posesión que detenta sea la apta para la procedencia de la acción intentada.

Respecto al primero de los elementos para la usucapión, la parte actora indica que tiene la posesión necesaria para prescribir respecto de la fracción B, correspondiente al terreno y construcción ubicado en calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez), del lote 4, manzana 1, zona 2, colonia Valle Encantado/Las Camelinas, San Pedro Mártir, Querétaro, con una superficie de 300 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en 30 metros linda con lote 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel; al sureste en 10 metros, linda con calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez); al suroeste en 30 metros, linda con la fracción C, del mismo lote 4 denominado en instrumento de subdivisión; al noroeste en 10 metros, linda con solar 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel.; ya que dice, lo compro a MA. OFELIA HUERTA RANGEL, quien en el Registro Público de la Propiedad, aparece como propietaria, tal y como se advierte de un certificado de propiedad, con folio real 402472; instrumento al que de conformidad con lo dispuesto por el numeral 424 del Código de Procedimientos Civiles, se le confiere alcance probatorio pleno, al ser emitido por quien ejerce función pública.



En tales términos debe precisarse que según lo dispuesto por los numerales 822, 1143, fracción I, y 1144, del Código Civil, para demostrarse el primer elemento de la acción, consistente en que el actor posea el bien en concepto de propietario, deben configurarse y demostrarse plenamente dos elementos esenciales, tanto que existe un título apto para trasladar al accionante el dominio de la cosa, así como que derivado de ese título, haya iniciado la posesión de la cosa, mediante la exteriorización del dominio sobre el bien, al ejecutar actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, disfrutándose del mismo con exclusión de los demás.

Lo anterior se encuentra robustecido con la Jurisprudencia en materia civil, Tesis 322, Gaceta número 78, Octava Época, Tesis 3ª/J.18/94, página 30, apéndice '95, tesis 317, página 214, que reza:

**"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 parte actora, ofrece como medio de convicción encaminado para demostrar el primer elemento de la acción, es decir, la causa generadora de la posesión, la documental privada consistente en un



contrato privado de compraventa, de fecha 16 de diciembre de 2011, celebrado entre MA. OFELIA HUERTA RANGEL, como parte vendedora, y ADRIANA CONCEPCIÓN VEGA RODRÍGUEZ, como compradora, respecto de una fracción del inmueble ubicado en la respecto de la fracción B, correspondiente al terreno y construcción ubicado en calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez), del lote 4, manzana 1, zona 2, colonia Valle Encantado/Las Camelines, San Pedro Mártir, Querétaro, con una superficie de 300 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en 30 metros linda con lote 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel; al sureste en 10 metros, linda con calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez); al suroeste en 30 metros, linda con la fracción C, del mismo lote 4 denominado en instrumento de subdivisión; al noroeste en 10 metros, linda con solar 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel; acuerdo en el que se estableció un precio de \$127,500.00 (ciento veintisiete mil quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional).

Instrumento al que en términos de lo dispuesto por el artículo 426 de la Ley Procesal Civil, merece alcance probatorio pleno, al no ser objetado por las partes; sino por el contrario, se corrobora su existencia ya que la demandada MA. OFELIA HUERTA RANGEL, conestó como cierto el hecho relativo a la celebración del contrato; confesión expresa que en términos de los numerales 412 y 416 del citado ordenamiento, tiene valor probatorio pleno.

Pruebas que es suficiente para tener por acreditado el primer elemento de la acción, en razón a que el accionante justifica que la causa por la cual posee el predio objeto de juicio, fue una compraventa, que es título suficiente para poseer, al ser el idóneo para el traslado de dominio de bienes; dado el grado de convicción que producen respecto de la causa generadora de la posesión que adujo el accionante; posesión que en términos de lo dispuesto por los artículos 803, 804 y 805 del Código Civil, es idónea para la procedencia de la prescripción, al ser en concepto de propietario.



Para justificar las calidades de la posesión, se desahogo la prueba testimonial a cargo de Eduardo Armenta Hernández y Laura Karen Pacheco Rivera; en la que, el primero de ellos declaró vivir en la calle Valle Encantado, que sabe que la actora vive en Valle Encantado número 4, colonia Valle Encantado, en esta ciudad, es la fracción B; que es una fracción del terreno de doña María Ofelia Huerta Rangel, agrega que esa calle antes se llamaba Luis Alberto; sabe que la actora vive en esa casa desde diciembre de 2011, con sus hijos José Eduardo y Mariana, de apellidos Armenta Vega; continúa declarando que sabe que se fueron a vivir ahí porque la actora le compró el terreno a María Ofelia, para que construyera su casa su gusto, por un precio de \$127,000 que le pagó en ese momento, sabe que el contrato está impreso por ambas caras o lados, tamaño carta, color blanca con letras negras; lo sabe porque ella estaba presente cuando se firmó. El predio mide 10 de frente por 30 de fondo, hay construida una casa de dos plantas, color amarilla, cuatro recámaras, dos baños, sala, comedor, cocina, zotehuela y estacionamiento al frente.

Por su parte, el segundo de los testigos declaró que vive en la calle Valle Encantado, que conoce a Adriana desde hace nueve años porque es su vecina, vive al lado de la casa de la testigo; el domicilio de Adriana es Calle Valle Encantado, manzana 4, lote 1, colonia Valle Encantado, en esta ciudad, sin saber la testigo si tiene número oficial; sabe que Adriana vive ahí desde hace como diez años, que la testigo recuerde, empezó a vivir ahí por ahí en el año dos mil once, sin recordar el mes y día; Adriana vive ahí con su familia, su esposo Eduardo, sin recordar sus apellidos, y sus dos hijos; sabe que Adriana y su familia viven ahí porque ese terreno se lo compraron a la suegra de la declarante en el dos mil once, sin recordar mes y día; de esa compra se firmó un contrato de compraventa, vendía Ofelia Huerta Rangel y compraba Adriana Concepción Vega Rodríguez, sin saber la testigo el precio que se pactó, pero sabe que sí se pagó, lo pagó Adriana a Ma. Ofelia, suegra de la testigo; sabe que se firmó el contrato porque muchas veces se lo mostró su suegra, ya que era la testigo quien le ayudaba a su suegra con sus papeles; el contrato es de tamaño carta, de dos hojas, lo firmaron Adriana y la suegra de la declarante; sabe que Adriana le pagó a Ofelia porque su suegra se lo dijo, no le quedó a



deber nada; que en la colonia donde viven reconocen como dueña del terreno del que estamos hablando a Adriana; que no sabe medidas ni colindancias del lugar donde vive Adriana; en el lugar hay una construcción, que es su casa, ya está terminada, ya está bardeada, no ha ido a esa casa; por fuera la casa ya está terminada, es grande, color amarilla, está al lado de la casa de la testigo, donde vive con su suegra, tiene portón café, de dos puertas, la de la cochera y la chiquita; lo cual sabe porque diario pasa por ahí, ya que vive al lado de la casa de Adriana; que el terreno del que estamos hablando es la fracción B, aclara que el terreno grande es de cincuenta por cincuenta pero la suegra de la testigo le vendió una parte a otra señora, la que es la A, ADRIANA se quedó con la B, y la suegra de la testigo se quedó con la mayor parte que es con la fracción C; que sabe que el señor Manuel Trejo tuvo conocimiento de la compraventa que menciona, ya que su suegra era la ejidataria y él tenía conocimiento de la compraventa.

Testimonio que en términos del artículo 431 del Código de Procedimientos Civiles, se le concede valor probatorio, ya que los testigos son vecinos de la calle del inmueble litigioso, dando credibilidad por esa razón a sus dichos, además coincidieron en que saben que la actora vive en Valle Encantado número 4, colonia Valle Encantado, en esta ciudad, desde el año 2011, porque le compró el terreno a la parte demandada, que construyó ahí su casa, y que vive ahí con sus hijos. Ahora, respecto a su alcance probatorio, la testimonial tiene fuerza suficiente para acreditar que la actora posee el inmueble, puesto que los testigos declararon que la actora ahí vive con sus hijos.

Para acreditar las calidades de la posesión, también se ofreció la testimonial a cargo de María Guadalupe Garduño Rodríguez y Concepción Zamora Rodríguez; la declaración de la primera de las mencionada en resumen fue que vive en la calle Valle Encantado, número 4, manzana 1, colonia Valle Encantado ó San Pedro Mártir, tiene 8 años de conocer a la actora y ella ya vivía ahí; sabe que la actora no ha tenido problemas con los vecinos, en los 8 años que tiene ahí no he visto que tenga problemas con nadie; sabe que los vecinos del lugar reconocer como dueña del inmueble de Valle Encantado, fraccionamiento B, Valle Encantado, lote 4, a la parte actora; ha visto a



la actora ahí continuamente, no se ha ausentado, de hechos mis hijos juegan en su casa con sus hijos, la veo que sale a dejar a sus niños a la escuela; por su parte la segunda testigo declaró ser la madre de la parte actora, que sabe que el domicilio de la actora es Valle Encantado, número 4, colonia Valle Encantado, vive ahí desde hace 10 años, ella es la dueña de la casa, se lo compró a la señora Ofelia, se lo compró el 16 de diciembre de 2011; sabe que los vecinos reconocen a la parte actora como dueña de esa casa, saben que ella compró el terreno, todo mundo la conoce, no ha habido nadie que reclame el terreno o la propiedad; sabe que vive con su familia ahí desde que compró la casa, no se ha ido; además, afirmó saber lo que declaró porque vio cuando se compró el terreno, ayudó a limpiarlo, acompañó a mi hija a comprar material y pagarle a los albañiles.

Testimonio que en términos del artículo 431 del Código de Procedimientos Civiles, se le concede valor probatorio, ya que la primera de las testigos es vecina de la calle del inmueble litigioso y la segunda es madre de la testigo, quien afirmó conocer la casa y el proceso de construcción de la casa de su hija; dando credibilidad por esa razón a sus dichos, además coincidieron en que saben que los vecinos conocen como dueña de la casa de Valle Encantado número 4, colonia Valle Encantado, en esta ciudad, a su hija, que no ha tenido problemas con los vecinos respecto de su casa, y que desde que entró a vivir ahí no se ha ido.

Respecto al alcance probatorio de la testimonial de análisis, es suficiente para demostrar que la posesión que es apta para usucapir, porque continua, siendo esta la que señala el artículo 820 del Código Civil, y que la define como *"la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo quinto, título séptimo de este libro"*, ya que las testigos coincidieron en que la actora no se ha ido del inmueble; así como el elemento de que la posesión que se detente de forma pública, siendo que al respecto el numeral 821 del cuerpo legal antes citado define como *"la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos"*, en tanto que los testigos afirmaron coincidentemente que los vecinos identifican como dueña del predio en litis a la parte actora.



Así mismo, con las testimoniales y el contrato de compraventa valorados, se demuestra que la posesión que ostenta la actora es pacífica, a la que el artículo 819 del Código Civil vigente en la Entidad, la define como la adquirida sin violencia; y de autos quedó evidenciada que la adquisición de la posesión por parte de la actor respecto del inmueble de referencia se verificó en virtud de un contrato de compraventa, es decir, de manera consensual y no violenta, misma que ha continuando poseyendo de esta forma; aunado a que las testigos María Guadalupe Garduño Rodríguez y Concepción Zamora Rodríguez, afirmaron que la actora no ha tenido problemas respecto de su posesión.

En lo referente al tiempo necesario para prescribir el inmueble, conforme al artículo 1144 del Código Civil para el Estado de Querétaro, dispone que los bienes inmuebles prescriben en cinco años cuando, además de ser en concepto de dueño, pacífica, continua y públicamente, la posesión es de buena fe; condición respecto de la cual se entrará a su estudio en párrafos subsecuentes, para analizar, en vía de consecuencia, su duración.

Es de buena fe la posesión que, conforme a lo dispuesto por el artículo 802 del Código Civil para el Estado, es la que *detenta el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

Esa circunstancia, se surte en la especie, pues la promovente acreditó, como ya se estudió, la causa generadora de su posesión que produjo consecuencias de derecho y que la legitimó para comportarse como propietaria mediante la realización de actos que revelaron su dominio y con ello, considerar que cuenta con un título suficiente que le permitió poseer con los requisitos establecidos en los artículos 799, 802 y 1143 del Código Civil; y de buena fe, ya que es válido ese acto traslativo, para autorizar la posesión del promovente.

Siendo entonces que, se ha demostrado que la posesión valorada anteriormente que ostenta sobre el inmueble materia de la información



la ha adquirido y disfrutado en concepto de dueña, lo que implica que cuenta con un justo título que legitima la detentación que tiene del inmueble, conforme a lo dispuesto por los artículos 802, 1143 y 1144 de la Ley Sustantiva Civil.

Bajo esta tesitura, al haber quedado en autos justificado que la posesión que tiene la promovente es apta para la procedencia de la acción, por haber reunido las características de buena fe, pública, pacífica y continúa y por el plazo que indica la ley, para la posesión de buena fe, y la causa generadora de la posesión, es que se han acreditado los requisitos de la acción, según lo dispuesto por los artículos 1143 y 1144 del Código Civil.

Finalmente, es oportuno acotar que MANUEL TREJO CASTAÑÓN, fue llamado a juicio en su calidad de cónyuge de la parte vendedora y titular registral del bien objeto del juicio, como se acredita con la copia certificada del acta de matrimonio de folio A22 0256 358, en la que consta que MANUEL TREJO CASTAÑÓN contrajo matrimonio con OFELIA HUERTA RANGEL, el 19 de abril de 1969, bajo el régimen de sociedad conyugal; acta que en términos de lo dispuesto por los artículos 337, fracción II, y 424 del Código de Procedimientos Civiles, tiene valor probatorio pleno.

Llamamiento a juicio como demandado que trasciende dado el régimen patrimonial de sociedad conyugal bajo el que contrajeron matrimonio los demandados, pues MANUEL TREJO CASTAÑÓN, puede ser titular de algún derecho sobre el inmueble, en los términos de los artículos 170, 181, en relación con los numerales 2589 y 2628, del Código Civil; sin embargo, no opuso defensa alguna al respecto.

Por lo tanto, habrá de concluirse que la parte actora logró acreditar la procedencia de su acción de prescripción positiva, mientras que MA. OFELIA HUERTA RANGEL, se allanó a los prestaciones, DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, contestó la demanda y MANUEL TREJO CASTAÑÓN, fue rebelde en la causa; en consecuencia, y en términos de los artículos 1143, 1144, 802 y 1148 del Código Civil, se declara que a partir de esta fecha, ha operado la



prescripción positiva a favor de ADRIANA CONCEPCIÓN VEGA RODRÍGUEZ, y por ende se le declara como única propietaria del inmueble identificado como fracción B, correspondiente al terreno y construcción ubicado en calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez), del lote 4, manzana 1, zona 2, colonia Valle Encantado/Las Camelinas, San Pedro Mártir, Querétaro, con una superficie de 300 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en 30 metros linda con lote 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel; al sureste en 10 metros, linda con calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez); al suroeste en 30 metros, linda con la fracción C, del mismo lote 4 denominado en instrumento de subdivisión; al noroeste en 10 metros, linda con solar 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel.

En el entendido de que esta resolución le servirá como título de propiedad, previa protocolización ante notario público e inscripción de esta protocolización en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, de conformidad además con los artículos 1148 y 1149 de la propia ley. Dicha inscripción estará condicionada a las responsabilidades que el mismo notario público tiene en el sentido de velar que se cumplan los requisitos fiscales, administrativos y de subdivisión correspondientes.

Cuarto. Aún cuando la parte actora resultó vencedora dentro del proceso, considerando que MA. OFELIA HUERTA RANGEL, se allanó a la demanda y que MANUEL TREJO CASTAÑÓN, fue rebelde en la causa, por lo que, al no haber opuesto resistencia a la demanda, no se hace especial condena en gastos y costas, debiendo cada parte absorber las propias. Con fundamento en el artículo 136, quinto párrafo, del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y se resuelve:

#### Resolutivos

Primero. La parte actora ADRIANA CONCEPCIÓN VEGA RODRÍGUEZ, acreditó los hechos constitutivos de su acción de



prescripción positiva; mientras que MA. OFELIA HUERTA RANGEL, se allanó a los prestaciones, DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, contestó la demanda y MANUEL TREJO CASTAÑÓN, fue rebelde en al causa; en consecuencia:

Segundo. ha operado la prescripción positiva a favor de ADRIANA CONCEPCIÓN VEGA RODRÍGUEZ, y por ende se le declara como única propietaria del inmueble identificado como fracción B, correspondiente al terreno y construcción ubicado en calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez), del lote 4, manzana 1, zona 2, colonia Valle Encantado/Las Camelinas, San Pedro Mártir, Querétaro, con una superficie de 300 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en 30 metros linda con lote 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel; al sureste en 10 metros, linda con calle Valle Encantado (antes Luis Alberto Ramírez); al suroeste en 30 metros, linda con la fracción C, del mismo lote 4 denominado en instrumento de subdivisión; al noroeste en 10 metros, linda con solar 4, fracción A, propiedad de Ma. Ofelia Huerta Rangel.

Tercero. Se ordena la protocolización respectiva ante notario de la prescripción decretada, así como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura de propiedad, en términos de lo dispuesto en la parte final del apartado justificativo de la presente resolución.

Cuarto. No se hace especial condena en gastos y costas.

Notifiquese personalmente y cúmplase. Así lo resolvió en sentencia definitiva y firmó Araceli Almanza Cabrera, Titular del Juzgado Séptimo de Primera Instancia Civil, quien actúa legalmente asistida de Ma. De Lourdes Batillo Cruz, Secretaria de Acuerdos, misma que autoriza y da fe.

Se publica en lista de acuerdos el día 9 de mayo de 2022.



Constancia. La secretaria de acuerdos hace constar que mediante la publicación en listas de la presente sentencia, se tiene por notificado a la parte demandada MANUEL TREJO CASTAÑÓN y MA. OFELIA HUERTA RANGEL, ya que el primero no señaló domicilio procesal y la segunda señaló los estrados del juzgado para recibir notificaciones, por ende, a ambos las notificaciones, aún las de carácter personal, le surten por medio de listas.

Derivado del presente tratamiento de Datos Personales y Datos Personales Sensibles, consistente en su transferencia a las personas legitimadas dentro de procedimientos o procesos jurisdiccionales; así como a las personas que intervienen en la impartición de justicia; por ser transferida con ello, la más estricta responsabilidad, en términos de la legislación civil o penal, respecto al uso, utilización, comunicación, difusión, almacenamiento, aprovechamiento y divulgación, que de éstos se haga una vez que se encuentren en su posesión, bajo los principios de finalidad, lealtad, licitud, responsabilidad y proporcionalidad que rigen la materia de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, en términos del los artículos 6, Base A, y 16, segundo párrafo de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Querétaro; transfiriendo con ello la responsabilidad de su uso y protección.

AAQ



**Cómputo:** La Suscrita Secretaría de Acuerdos hace constar que el plazo de diez concedidos a las demandados para recurrir la sentencia de fondo comprendió del 10 al 23 de mayo de este año, lo que se asienta en autos para los efectos legales correspondientes.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, 22 DE AGOSTO DEL AÑO 2022.

Agréguese a sus antecedentes el escrito presentado por la licenciada **LUZ MARÍA PIÑA LÓPEZ**, en su calidad de mandataria judicial de la parte actora (foja 26); recibido en esta secretaría el 10 de agosto de este año.

Visto el contenido de su escrito y en atención al mismo, se le tiene por presente realizando una serie de manifestaciones cuyo contenido se tiene por reproducido en obvio de repeticiones, cuyo contenido se tiene por reproducido en obvio de repeticiones; sin embargo, en atención a la declaratoria que solicita por parte de esta autoridad en los términos que precisa en su escrito, se le indica a la promovente que **deberá de estarse a lo determinado en la sentencia de fondo**, de la cual se advierte que han sido resueltas las prestaciones solicitadas en su escrito inicial de demanda.

Por otra parte, en atención a su segunda petición, y tomando en consideración que ha transcurrido el plazo de 10 diez días que refieren los artículos 134 fracción I y 443 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro, para recurrir la sentencia definitiva dictada en autos, sin que lo hayan hecho las



partes a pesar de haber sido debidamente notificados de la misma, en el entendido que a la parte actora se le tiene por conocedora del contenido integro de la misma al ser quien solicita quede firme, y respecto a los demandados MANUEL TREJO CASTAÑÓN y MA. OFELIA HUERTA RANGEL, se les tiene por notificados de la sentencia mediante la publicación de la misma ya que el primero no señaló domicilio procesal y la segunda señaló los estrados del juzgado para recibir notificaciones, por ende, a ambos las notificaciones, aún las de carácter personal, le surten por medio de listas, en consecuencia **SE DECLARA QUE LA SENTENCIA DEFINITIVA DE FECHA 06 DE MAYO DEL AÑO 2020, DOS MIL CATORCE, HA CAUSADO ESTADO.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.- ASÍ LO PROVEYÓ Y FIRMO LA LICENCIADA ARACELI ALMANZA CABRERA, JUEZ DEL JUZGADO SÉPTIMO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, QUIEN ACTUAL ANTE LA FE DE LA SECRETARIA DE ACUERDOS LICENCIADA MA. DE LOURDES BADILLO CRUZ, QUIEN AUTORIZA Y DA FE.

SE PUBLICA EN LISTAS DEL 23 DE AGOSTO DEL AÑO 2022.

- - SSA.

Derivado del presente tratamiento de Datos Personales y Datos Personales Sensibles, consistente en su transferencia a las personas legitimadas dentro de procedimientos o procesos jurisdiccionales; así como a las personas que intervienen en la impartición de justicia; por ser transferida con ello, la más estricta responsabilidad, en términos de la legislación civil o penal, respecto al uso, utilización, comunicación, difusión, almacenamiento, aprovechamiento y divulgación, que de éstos se haga una vez que se encuentren en su posesión, bajo los principios de finalidad, lealtad, licitud, responsabilidad y proporcionalidad que rigen la materia de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares; en términos de los artículos 6 Base A y 16, segundo párrafo de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Querétaro; transfiriendo con ello la responsabilidad de su uso y protección.





ESTADO DE QUERÉTARO  
PODER JUDICIAL

S.C.G. (1005/2020-E)

## CERTIFICACIÓN.

LA SUSCRITA SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO SÉPTIMO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; CERTIFICA:

QUE LAS PRESENTES COPIAS SIMPLES COINCIDEN FIEL Y LEGALMENTE CON LAS CONSTANCIAS PROCESALES QUE DOY FE DE TENER A LA VISTA Y DE LAS QUE COTEJO Y COMPULSO QUE SE DESPRENDEN DEL **EXPEDIENTE 1005/2020**, RELATIVO AL JUICIO **ORDINARIO CIVIL**, QUE SOBRE **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, PROMUEVE **ADRIANA CONCEPCIÓN VEGA RODRÍGUEZ**, EN CONTRA DE **DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO Y OTROS .**, MISMAS QUE VAN EN **18** FOJAS ÚTILES ÚNICAMENTE POR EL ANVERSO QUE SIRVEN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

SON EXPEDIDAS EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022. CONSTE.



  
**LICENCIADA MA. DE LOURDES BADILLO CRUZ**  
**SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO SÉPTIMO**  
**DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DEL DISTRITO**  
**JUDICIAL DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.**

Derivado del presente tratamiento de Datos Personales y Datos Personales Sensibles, consistente en su transferencia a las personas legitimadas dentro de procedimientos o procesos jurisdiccionales; así como a las personas que intervienen en la impartición de justicia; será transferida con ello, la más estricta responsabilidad, en términos de la legislación civil o penal, respecto al uso, utilización, comunicación, difusión, almacenamiento, aprovechamiento y divulgación, que de éstos se haga una vez que se encuentren en su posesión, bajo los principios de finalidad, lealtad, licitud, responsabilidad y proporcionalidad que rigen la materia de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, en términos de los artículos 6, Base A y 16, segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Querétaro; transfiriendo con ello la responsabilidad de su uso y protección.