



PODER JUDICIAL

JUZGADO DEL DISTRITO JUDICIAL DE
TETELA, PUEBLA.

EXP. NÚM. 223/2019.

RAZÓN DE CUENTA. En trece de enero del año dos mil veinte, doy cuenta al Ciudadano Juez a fin de dictar la resolución definitiva correspondiente.
CONSTE.

EXPEDIENTE NÚMERO 223/2019.
JUICIO DE USUCAPIÓN E INMATRICULACIÓN.

Heróica Ciudad de Tetela de Ocampo, Puebla, a dieciséis de enero del año dos mil veinte.

V I S T O, para dictar sentencia en los autos del expediente número 223/2019 relativo al juicio de usucapión e inmatriculación que promueve **ELIMINADO**, en contra de **ELIMINADO**, colindantes y toda persona que se crea con derecho. La parte actora con domicilio para recibir notificaciones la que de autos consta, la asistió Licenciada **ELIMINADO**; y

R E S U L T A N D O.

1. Por escrito presentado en oficialía de este juzgado el veintiuno de mayo del año dos mil diecinueve, la actora **ELIMINADO**, promovió juicio de usucapión e inmatriculación en contra de **ELIMINADO**, colindantes y todas personas que se crean con derecho, expresando como hechos los indicados en su libelo los cuales aquí se dan por reproducidos como si se insertasen a la letra para todos los efectos legales procedentes, invocó el derecho que consideró aplica al caso, ofreció pruebas de su parte e hizo peticiones.

2. Por auto de fecha veintinueve de mayo del año dos mil diecinueve, previo requerimiento, se admitió a trámite la demanda propuesta, ordenando emplazar a los demandados, para que en el término de ley dieran contestación a la demanda instaurada en su contra. Siendo emplazados los mismos.

3. En veintiuno de noviembre del año dos mil diecinueve, se tuvo por contestada demanda en sentido negativo por parte de demandado específico, colindantes y todo aquel que se crea con derecho y se señaló día y hora para la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y citación para sentencia.

4. En diecisiete de diciembre del año dos mil diecinueve, se celebró la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y citación para sentencia, con el resultado que obra en el acta levantada con ese motivo, ordenando al final de la misma, turnar los autos a la vista del suscrito juez, para dictar la resolución correspondiente la cual se emite en los siguientes términos:

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

PRIMERO. El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio en términos de lo dispuesto por los artículos 47 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 108 fracciones VII del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

SEGUNDO. La presente sentencia deberá fundarse en ley, ocuparse de las acciones ejercitadas por la parte actora, no así de excepción alguna toda vez



PODER JUDICIAL

JUZGADO DEL DISTRITO JUDICIAL DE
TETELA, PUEBLA.

EXP. NÚM. 223/2019.

que la parte demandada no compareció a juicio, y al establecer el derecho deberá absolver o condenar, en términos de los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

TERCERO. Previo al análisis del estudio de la acción intentada, se procederá a analizar oficiosamente sobre si las condiciones generales del procedimiento y los presupuestos procesales que exige la ley se encuentran cumplidos, ello en término de lo que prevé el artículo 353 del Código Procesal de la Materia, las cuales debe decirse que se encuentran cumplidas legalmente al advertirse que se cumple con la existencia de una competencia de esta autoridad para conocer de este juicio; un interés jurídico, una capacidad, una personalidad y una legitimación procesal tanto de la parte actora como del demandado; así como la existencia de una demanda formal y sustancialmente válida; reiterándose en este punto lo resuelto en el auto emisario.

CUARTO. Por otra parte después de un análisis de las constancias que integran la presente causa, se advierte que no existe violación procesal cometida durante el procedimiento de este juicio, y que afecte la defensa de las partes, al advertirse que dentro de la causa se observaron de manera formal y legal tales formalidades, estableciéndose en la Litis entre las partes; se recepcionaron y desahogaron en forma legal las pruebas ofrecidas y admitidas a las mismas; sin que exista algún presupuesto procesal que afecte el procedimiento y que deba ser subsanado.

No observándose de igual forma la existencia de algún Litis consorcio pasivo necesario, que obligue a esta autoridad a llamar a juicio alguna persona que pueda tener interés en el mismo.

QUINTO. La sentencia al resolver la cuestión planteada, tratará de las acciones deducidas, no así de excepciones opuestas, pues los demandados se abstuvieron de comparecer, lo anterior atento a lo preceptuado por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. Por ello es importante dejar establecido que la Litis en el presente juicio quedo planteada de la siguiente manera:

La actora **ELIMINADO**, basa fundamentalmente su acción, en síntesis, en los siguientes hechos: "... Desde el día quince de enero del año de mil novecientos noventa y siete, entró en posesión del predio rústico denominado "**ELIMINADO**" ubicado en **ELIMINADO**, perteneciente a esta jurisdicción, en virtud de haber celebrado Contrato de Compraventa con el señor **ELIMINADO**, teniendo un valor dicho en cantidad de \$20,000.00 (Veinte Mil Pesos, Cero Centavos, Moneda Nacional) mismos que fueron entregados al vendedor en ese mismo momento y ante la presencia de diversos testigos que presenciaron la mencionada operación, entre ellos, los señores **ELIMINADO** y **ELIMINADO**, por lo que desde la fecha antes mencionada el inmueble materia del presente juicio la suscrita demandante viene ejerciendo la posesión ininterrumpidamente, año con año con el carácter de dueño; así mismo cabe hacer mención que la posesión que viene ejerciendo en el precitado inmueble es en forma pacífica, pública, continua y de buena fe, por lo que considera se reúnen los requisitos de



PODER JUDICIAL

JUZGADO DEL DISTRITO JUDICIAL DE
TETELA, PUEBLA.

EXP. NÚM. 223/2019.

ley para poder prescribir a su favor el inmueble denominado "**ELIMINADO**" de citada ubicación, mismo que se identifica con las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste mide 135.88 ciento treinta y cinco metros, ochenta y ocho centímetros, linda con **ELIMINADO** también conocida como **ELIMINADO**; Al Sureste mide 126.87 ciento veintiséis metros, ochenta y siete centímetros, linda con **ELIMINADO** y camino sin nombre; Al Noreste mide 82.29 ochenta y dos metros, veintinueve centímetros, linda con **ELIMINADO**; y, Al suroeste mide 37.51 treinta y siete metros, cincuenta y un centímetros, linda con **ELIMINADO**. En virtud de no tener título que acredite mi propiedad, no obstante de tener la posesión por más de diez años, se ve en la necesidad de promover el presente juicio, para obtener el título supletorio de dominio, sentencia favorable y sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio... "

Los demandados no comparecieron a juicio.

SEXTO. Así, entablada la Litis la parte actora **ELIMINADO** ofreció como pruebas de su parte las siguientes:

1. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consiste en Certificado de no inscripción, expedido por el Registrador Público de la Propiedad de este Distrito Judicial de fecha **seis de mayo del año dos mil diecinueve**. Documento que tiene valor probatorio en términos del numeral 335 de la Codificación Procesal Civil, y con la que se acredita que el inmueble identificado como predio rústico denominado "**ELIMINADO**", ubicado en **ELIMINADO**, no se encuentra inscrito en esa oficina registral.

2. LA DOCUMENTAL PÚBLICA. Consiste en cédula catastral expedida por el Subdirector de Gestión Registral Catastral del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, de fecha **trece de diciembre del año dos mil diecinueve**. Con valor probatorio pleno atento a lo preceptuado por el artículo 266, 267 fracción II y 335 del Código Procesal Civil.

3. LA DOCUMENTAL PRIVADA. Siendo el contrato privado de compraventa de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y siete, celebrado por **ELIMINADO** y **ELIMINADO**, respecto del inmueble denominado "**ELIMINADO**" ubicado en **ELIMINADO**. Documento privado que por no haber sido objetado, tiene valor probatorio en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

Con el que se acredita la causa generadora de la posesión que ostenta la actora **ELIMINADO** respecto del predio materia del juicio, que fue un contrato de compraventa celebrado el quince de enero de mil novecientos noventa y siete, entre **ELIMINADO** en su carácter de vendedor y **ELIMINADO** como comprador, respecto del predio rústico denominado "**ELIMINADO**" ubicado en esta Jurisdicción, por la cantidad de veinte mil pesos, cero centavos moneda nacional, inmueble que se identifica con las medidas y colindancias siguientes: Al Noroeste mide 135.88 ciento treinta y cinco metros, ochenta y ocho centímetros, linda con **ELIMINADO** también conocida como **ELIMINADO**; Al Sureste mide 126.87 ciento veintiséis metros, ochenta y siete centímetros, linda con **ELIMINADO** y camino sin nombre; Al Noreste mide 82.29 ochenta y



PODER JUDICIAL

JUZGADO DEL DISTRITO JUDICIAL DE
TETELA, PUEBLA.

EXP.NÚM. 223/2019.

dos metros, veintinueve centímetros, linda con **ELIMINADO**; y, Al suroeste mide 37.51 treinta y siete metros, cincuenta y un centímetros, linda con **ELIMINADO**.

4. LA TESTIMONIAL a cargo de **ELIMINADO** y **ELIMINADO**, desahogada en audiencia de fecha diecisiete de diciembre del año dos mil diecinueve, misma a la que este juzgador le concede valor probatorio pleno en términos del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, por haber sido vertida por dos personas, las que de acuerdo con sus declaraciones conocen personalmente los hechos sobre los que declararon y por haber sido coincidentes en cuanto a la esencia de ello; además de que en tales testigos no existió impedimento legal alguno.

Testigos que fueron coincidentes en el sentido de saber que el día quince de enero del año de mil novecientos noventa y siete, se llevó a cabo un contrato de compraventa entre los señores **ELIMINADO** y **ELIMINADO**, respecto del predio rústico denominado "**ELIMINADO**" ubicado en **ELIMINADO**, perteneciente a esta jurisdicción, el precio de la compraventa fue por la cantidad de veinte mil pesos, cero centavos moneda nacional, cantidad que en la fecha de la celebración del contrato en comento. Por lo que desde esa fecha se encuentra la señora **ELIMINADO** en posesión de dicho predio, posesión que ha ejercido a nombre propio en carácter de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe.

5. LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. En los términos ofrecidos, que se valora siguiendo los lineamientos establecidos en el artículo 350 de la Ley en cita.

SÉPTIMO. La acción ejercitada por **ELIMINADO** por su propio derecho, lo es la de **USUCAPIÓN** prevista por el artículo 609 del Código Procesal de la Materia, la cual se encuentra acreditada de manera plena dados los siguientes razonamientos:

En principio debe considerarse que los artículos 1401, 1402 y 1407 del Código Civil, establecen lo siguiente:

Art. 1401. La posesión necesaria para usucapir debe ser: I.- A nombre propio; II.- Pacífica; III.- Continua; Pública.

Art. 1402. El que hace valer la usucapión, debe probar la existencia del título que generó la posesión.

Art. 1407. Los bienes inmuebles y los derechos reales constituidos sobre ellos, se adquieren por usucapión en diez años, si son poseídos con buena fe y en veinte con mala fe.

De cuyo contenido se desprenden los siguientes elementos a justificar:

- a. La existencia del título que generó la posesión;
- b. Que dicha posesión sea, a nombre propio, pacífica, continua y pública; y
- c. Que hayan transcurrido diez años si la posesión es de buena fe y veinte si es de mala fe.

Por lo que hace al primer elemento de la acción, este se encuentra justificado con el contrato privado de compraventa celebrado en



PODER JUDICIAL

JUZGADO DEL DISTRITO JUDICIAL DE
TETELA, PUEBLA.

EXP. NÚM. 223/2019.

fecha quince de enero de mil novecientos noventa y siete, respecto del inmueble denominado "ELIMINADO" ubicado en ELIMINADO, que ha sido debidamente valorado en párrafos que anteceden, con el que se acredita el título que generó la posesión de la parte actora respecto del inmueble en litigio, que fue un contrato de compraventa celebrado entre ELIMINADO en su carácter de vendedor y ELIMINADO como comprador, respecto del predio rustico denominado ELIMINADO ubicado en el barrio de ELIMINADO, que se identifica con las medidas y colindancias siguientes: Al Noroeste mide 135.88 ciento treinta y cinco metros, ochenta y ocho centímetros, linda con ELIMINADO también conocida como ELIMINADO; Al Sureste mide 126.87 ciento veintiséis metros, ochenta y siete centímetros, linda con ELIMINADO y camino sin nombre; Al Noreste mide 82.29 ochenta y dos metros, veintinueve centímetros, linda con ELIMINADO; y, Al suroeste mide 37.51 treinta y siete metros, cincuenta y un centímetros, linda con ELIMINADO.

Tocante al segundo y tercer elemento de la acción se encuentran debidamente acreditados con la prueba testimonial que estuvo a cargo de ELIMINADO y ELIMINADO, desahogada en audiencia de fecha diecisiete de diciembre del año dos mil diecinueve, la cual ha sido valorada en párrafos que anteceden.

Quedando plenamente acreditado que la actora ELIMINADO, se encuentra en posesión del predio rustico denominado "ELIMINADO", ubicado en ELIMINADO, la cual ejerce de manera pública es decir a vista de todos, pacífica pues no tienen ningún tipo de problema con sus vecinos y colindantes, continua pues desde la fecha en que entro en posesión del bien inmueble hasta la actualidad se encuentra en posesión del mismo y de buena fe al haber adquirido el predio mediante un contrato de compraventa consentido desde el día quince de enero de mil novecientos noventa y siete, a la fecha, transcurriendo con exceso los diez años que marca la ley.

Los anteriores elementos de convicción, adiniculados entre sí, y por el enlace natural más o menos necesario que existe entre la verdad conocida y de la que se busca, nos permite concluir que en la especie justiciable, quedaron plenamente demostrados los requisitos exigidos por los artículos 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409 y 1410 del Código Civil vigente en el Estado, esto es, que la parte actora por más de diez años ha poseído el bien inmueble objeto de juicio, a nombre propio de manera pacífica, continua y pública, siendo la causa generadora de su posesión un contrato de compraventa y cuyo acto se considera suficiente para transferir el dominio, demostrándose con ello también la buena fe con que entró a poseer.

En tales condiciones debe declararse que la promovente ELIMINADO, probó los hechos constitutivos de su acción puesta en ejercicio, dándose así cumplimiento al imperativo contenido en el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.



PODER JUDICIAL

JUZGADO DEL DISTRITO JUDICIAL DE
TETELA, PUEBLA.

EXP. NÚM. 223/2019.

Por ello, debe declararse que la parte actora **ELIMINADO** ha adquirido mediante usucapion la propiedad del predio rústico denominado "**ELIMINADO**" ubicado en **ELIMINADO**, perteneciente a esta jurisdicción que se identifica con las siguientes Medidas y colindancias: Al Noroeste mide 135.88 ciento treinta y cinco metros, ochenta y ocho centímetros, linda con **ELIMINADO** también conocida como **ELIMINADO**; Al Sureste mide 126.87 ciento veintiséis metros, ochenta y siete centímetros, linda con **ELIMINADO** y camino sin nombre; Al Noreste mide 82.29 ochenta y dos metros, veintinueve centímetros, linda con **ELIMINADO**; y, Al suroeste mide 37.51 treinta y siete metros, cincuenta y un centímetros, linda con **ELIMINADO**.

Por ende, y de causar ejecutoria esta sentencia expídase a la parte actora copia certificada de la misma, y del auto que así lo declare, para que previa su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial, le sirva de título probatorio de su derecho, atento a lo preceptuado por los artículos 1414 de la Ley Sustantiva Civil.

OCTAVO. **ELIMINADO**, promueve procedimiento sobre inmatriculación, previsto por los artículos 94 y 95 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, mismo que resulta improcedente, por lo siguiente:

De las actuaciones que integran el presente expediente mismas que tienen eficacia probatoria plena en términos del artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se advierte que **ELIMINADO** comparece a este Juzgado a promover juicio de usucapion como acción principal y como accesoria la inmatriculación respecto del predio rústico denominado "**ELIMINADO**" ubicado en **ELIMINADO**, perteneciente a esta jurisdicción, señalando como demandado principal al ciudadano **ELIMINADO**, solicitando fueran emplazados los colindantes del predio que pretende usucapir, sin que se haya citado como demandado al Registrador Publico de la Propiedad de este Distrito Judicial, quien tiene interés en el procedimiento de inmatriculación promovido.

Y si bien es cierto, en resolución de fecha **veintinueve de mayo del año dos mil diecinueve**, específicamente en el punto séptimo, se ordenó dar vista al Registrador Publico de la Propiedad del Distrito Judicial de Tetela, Puebla, fue únicamente para darle a conocer la tramitación de Juicio de usucapion, sin que dicha vista, cumpla con las formalidades de un emplazamiento mismas que se rigen en el artículo 54 y 61 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, pues como se dijo, no fue citado como demandado en el procedimiento de inmatriculación.

Consecuentemente, en términos del artículo 178 y 353 inciso d) del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, se declara la improcedencia de la acción accesoria de inmatriculación puesta en ejercicio por **ELIMINADO** respecto del predio rústico denominado "**ELIMINADO**" ubicado en **ELIMINADO**, perteneciente a esta jurisdicción. Dejando a salvo los derechos del promovente para que haga valer la acción de inmatriculación por la vía y forma correspondiente.



PODER JUDICIAL

JUZGADO DEL DISTRITO JUDICIAL DE
TETELA, PUEBLA.

EXP. NÚM. 223/2019.

NOVENO. Atento a la conducta procesal de las partes no contraviene los principios a que deben sujetarse las partes, no es de imponerse multa alguna. Ni se hace especial condenación en costas.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 357 Fracción V del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. El suscrito Juez fue competente para conocer y fallar en primera instancia el presente juicio de Usucapión e Inmatriculación.

SEGUNDO. La parte actora **ELIMINADO**, probó su acción de usucapión que hizo valer, la cual ejercitó a fin de purgar vicios del acto por los cuales adquirió el bien a usucapir, el demandado **ELIMINADO**, colindantes y todo aquel que se creyera con derecho no comparecieron a juicio.

TERCERO. Se declara que **ELIMINADO**, ha adquirido mediante Usucapión la propiedad del predio rústico denominado "**ELIMINADO**" ubicado en **ELIMINADO**, perteneciente a esta jurisdicción, mismo que se identifica con las medidas y colindancias siguientes:

Al Noroeste mide 135.88 ciento treinta y cinco metros, ochenta y ocho centímetros, linda con **ELIMINADO** también conocida como **ELIMINADO**;

Al Sureste mide 126.87 ciento veintiséis metros, ochenta y siete centímetros, linda con **ELIMINADO** y camino sin nombre;

Al Noreste mide 82.29 ochenta y dos metros, veintinueve centímetros, linda con **ELIMINADO**; y,

Al Suroeste mide 37.51 treinta y siete metros, cincuenta y un centímetros, linda con **ELIMINADO**.

CUARTO. De causar ejecutoria el presente fallo, expídase a la parte actora, copia certificada, por triplicado de la misma, y del auto que así lo declare, para que previa su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial, le sirva de título probatorio de su derecho.

QUINTO. Resulta improcedente ordenar Judicialmente la Inmatriculación del inmueble descrito en el resolutivo que precede por los razonamientos vertidos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEXTO. Se dejan a salvo los derechos de la promovente para que haga valer la acción de inmatriculación por la vía y forma correspondiente

SEPTIMO. No es de imponerse multa alguna ni se hace especial condena en costas.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S I, definitivamente juzgado, lo sentenció y firma, el abogado **AMADEO FUENTES AÑORVE**, Juez de lo Civil del Distrito Judicial de Tetela, Puebla, ante el Ciudadano Abogado **ARMANDO F. BAUTISTA Y BLANHIR**, Secretario de acuerdos quien autoriza. **DOY FE.**

EXPEDIENTE NÚMERO 223/2019.

USUCAPIÓN E INMATRICULACIÓN.

16/01/2020. L*AFA. L*EGS.

EL JUEZ DE LO CIVIL



PODER JUDICIAL

JUZGADO DEL DISTRITO JUDICIAL DE
TETELA, PUEBLA.

EXP.NÚM. 223/2019.

ABOG. AMADEO FUENTES AÑORVE.

SECRETARIO DE ACUERDOS.

ABOG. ARMANDO F. BAUTISTA Y BLANHIR