

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL
DE TEHUACAN, PUEBLA.
EXPEDIENTE NÚMERO: 244/2019.
JUICIO: USUCAPION E INMATRICULACION.
PARTE ACTORA: -----.
PARTE DEMANDADA:-----.
SENTENCIA DEFINITIVA.**

Tehuacán, Puebla, veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve.

V I S T O S para dictar sentencia definitiva, los autos del expediente número **244/2019**, relativo al **JUICIO DE USUCAPION E INMATRICULACION**, promovido por -----, en contra de -----. La parte actora designó como Abogado Patrono a -----, en tanto que el colindante por el viento poniente, designó como abogados patronos a -----, asimismo señalaron como domicilio particular y para recibir notificaciones los que de autos se desprenden; en tanto que la parte demandada, colindantes (a excepción del colindante por el viento poniente) y toda aquella persona que se creyere con derecho, no comparecieron a juicio; y:

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado con fecha uno de marzo de dos mil diecinueve, -----, ejército en contra de -----, JUICIO DE USUCAPION E INMATRICULACION, fundando breve y substancialmente su acción en los planteamientos que en líneas precedentes se detallarán.

2.- Por auto dictado con fecha cuatro de marzo de dos mil diecinueve, se declaró la competencia de este Juzgado, se reconoció interés jurídico, capacidad, personalidad y legitimación a la parte actora y habiéndose satisfecho los presupuestos procesales, se admitió la demanda propuesta, ordenándose emplazar a la parte demandada, a toda aquella persona que pudiera tener un derecho contrario al de la parte actora, respecto del bien inmueble que se pretende usucapir, mediante la publicación de edictos y a los colindantes, en forma personal en los domicilios señalados por la parte actora, lo que aconteció en autos.

3.- Por auto de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, se tuvo al colindante por el viento poniente, ABOGADA -----, personalidad que quedó debidamente acreditada en autos, designando abogados patronos a los profesionistas que menciona y dando contestación en tiempo y forma legal a la demanda instaurada en contra de su representada, señalando domicilio para recibir notificaciones, así como por anunciado su material probatorio correspondiente, con el cual se ordenó dar vista a la contraria.

4.- Por auto de fecha diecinueve de junio de dos mil

diecinueve, se tuvo a la parte actora exhibiendo los edictos ordenados en autos, mediante los cuales se emplazó a todo aquel que se creyera con derecho.

Tomando en consideración que la parte demandada -----, colindantes (a excepción del colindante por el viento poniente), y todo aquel que pudiera tener un derecho contrario al del actor, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del término concedido para tal efecto, se les tuvo por contestada la misma en sentido negativo y por acusada la rebeldía, ordenando por ello realizar sus siguientes notificaciones por medio de lista, aún las de carácter personal.

De la misma forma se procedió a admitir las pruebas ofrecidas por la parte actora, señalándose día y hora para el desahogo de la audiencia de recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia.

5.- Con fecha veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia, con la comparecencia en lo personal de la parte actora y no así del demandado, por lo que se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora, en la que su abogado patrono renunció su derecho para alegar, motivo por el cual se ordenó turnar los autos a la vista del suscrito Juez para dictar la sentencia definitiva correspondiente.

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

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y fallar en primera instancia del presente juicio, de conformidad con lo preceptuado por los artículos 33 fracción I, 34, 35 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 108 fracción VII del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

SEGUNDO.- La sentencia que ahora se dicta tratará de la acción ejercitada, y para que la parte actora obtenga resolución favorable es necesario que ésta pruebe los hechos constitutivos de su acción, de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

TERCERO.- Previo al análisis de la acción ejercitada por -----, en atención a lo establecido por el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se declara que en la causa justiciable han quedado satisfechas las condiciones generales y los presupuestos procesales a que se refiere la mencionada ley; sin que se advierta la existencia de alguna violación al procedimiento que afecte la defensa de las partes.

CUARTO.- -----, promovió **JUICIO DE USUCAPION E INMATRICULACION** en contra de -----, colindantes y todo aquel que

podiera tener un derecho contrario al del actor, quien manifestó esencialmente como hechos los que de su escrito de demanda se desprenden mismos que aquí se dan por reproducidos en obvio de innecesarias e inútiles repeticiones tal como si a la letra se insertaren.

En tanto que el colindante por el viento poniente a través de la Síndico Municipal de -----, al dar contestación a la demanda instaurada en contra de su representada, manifestó que no existe restricción a la vía o afectación al patrimonio Municipal.

Sin que los hoy demandados, colindantes (a excepción del colindante por el viento norte), y todo aquel que pudiera tener un derecho contrario al del actor, hayan dado contestación a la demanda, no obstante estar debidamente emplazados.

Entablada la materia de la litis, la parte actora a fin de justificar su acción, rindió como medios de convicción, los que a continuación se valoran:

LA DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en un contrato de compraventa celebrado con fecha veintiuno de mayo de dos mil uno, entre el señor -----, en su carácter de parte vendedora y el señor -----, en su carácter de comprador, respecto de la fracción del lote de terreno del paraje denominado -----, con las medidas y colindancias siguientes: AL NORESTE, mide en tres líneas, la primera línea de noroeste a sureste en dieciséis metros con noventa centímetros y colinda con propiedad de -----, la segunda línea quiebra de suroeste en un metro con veinticuatro centímetros y la tercera línea quiebra de sureste en diez metros con veintiséis centímetros y ambas colindan con paso de servidumbre; AL SURESTE, mide ciento seis metros con setenta centímetros colinda con propiedad de -----; AL SUROESTE, mide veinticuatro metros con diecinueve centímetros y colinda con propiedad de ----- y AL NOROESTE, mide ciento catorce metros con noventa y seis centímetros y colinda con propiedad de -----; **y el paso se servidumbre mide:** AL NORESTE, tres metros con un centímetro, y colinda con calle Ignacio Allende Poniente; AL SURESTE, mide en tres líneas la primera línea de noreste a sureste, en veinticinco metros con setenta y seis centímetros, la segunda línea quiebra al noroeste, en nueve metros con cuarenta y seis centímetros, y la tercera línea quiebra al suroeste, en siete metros con veintiséis centímetros, todas colindan con propiedad privada; AL SUROESTE, en dos líneas la primera línea de sureste a noroeste, en cuatro metros con ochenta y tres centímetros, y colinda con propiedad de -----, la segunda línea en la misma dirección en diez metros con veintiséis centímetros, y colinda con propiedad de -----, AL NOROESTE, en cinco líneas la primera línea de suroeste a noreste en dos metros con cuarenta y nueve centímetros de los cuales en un metro con veinticuatro centímetros colinda con propiedad de -----, y en un metro con veinticinco centímetros,

colinda con propiedad de -----, la segunda línea quiebra al suroeste en once metros con cuarenta y siete centímetros, y colinda con propiedad de -----, la tercera línea quiebra al noreste, en seis metros con noventa y cinco centímetros y colinda con la propiedad de -----, la cuarta línea quiebra al sureste en nueve metros con cuarenta y cinco centímetros y colinda con propiedad privada y la quinta línea quiebra al noreste en veintidós metros con cuarenta y cuatro centímetros y colinda con propiedad privada; documental a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

LA TESTIMONIAL.- Consistente en la declaración que rindieron -----, en la diligencia de recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia, realizada a las doce horas del día veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, quienes manifestaron conocer por si mismos los hechos sobre los que depusieron, ya que al rendir sus declaraciones establecieron las circunstancias del lugar, modo, tiempo y ocasión, por virtud de las cuales se percataron de ellos, además que sus declaraciones son claras y precisas coincidiendo en lo esencial y en lo accidental respecto de los hechos materia del juicio; finalmente, porque en el presente asunto no existe ningún medio de prueba que acredite en forma fehaciente que dichos testigos se encuentran impedidos para fungir como tales en la causa, motivo por el cual al criterio del suscrito Juez, en uso de la facultad discrecional que le confiere la ley y en base a una sana crítica, tiene valor probatorio pleno, con fundamento en el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

LA DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el certificado número -----, expedido por el Registrador Público de la Propiedad en la circunscripción territorial de -----, de fecha veinticuatro de enero de dos mil diecinueve; documental que tiene valor probatorio pleno, en términos de los artículos 266 y 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en el que se hace constar que el bien inmueble materia del presente juicio no se encuentra inscrito en dicha oficina a nombre de persona alguna.

LA DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en la Cédula Catastral número -----, expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado de -----, de fecha once de diciembre de dos mil dieciocho; documental que tiene valor probatorio pleno, en términos de los artículos 266 y 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

LA DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en una constancia de posesión expedida por el Juez de Paz del Municipio de -----; documental que carece de valor probatorio pleno en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, por ser ésta una cuestión del todo ajena a sus funciones, sirviendo de apoyo al presente caso, por analogía la jurisprudencia bajo el rubro y texto: **“POSESION, LA CONSTANCIA QUE EXPIDE UN PRESIDENTE MUNICIPAL, NO TIENE**

EFICACIA PARA ACREDITARLA.- La certificación de un Presidente Municipal en la que se hace constar que una persona se encuentra en posesión de determinado predio, no tiene eficacia para demostrar lo que ahí se hace constar, por ser esta una cuestión del todo ajena a sus funciones, y para utilizar su dicho en lo que no se refiere a dichas funciones, es preciso promover la prueba testimonial con arreglo a derecho”. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Época: Octava Época. Número 65, Mayo de 1993. Tesis: VI 2º. J/259 Página: 54. Tesis de Jurisprudencia.

LA DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en una constancia expedida por el -----, de fecha trece de septiembre de dos mil diecisiete, de la que se desprende que el predio materia del presente juicio, se localiza fuera de los polígonos en los que dicho organismo se encuentra realizando trabajos de regularización; probanza a la cual se le concede valor probatorio pleno en términos de los artículos 266 y 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. - Que se hace consistir en las deducciones lógicas y jurídicas que se obtengan respecto del enlace de las pruebas que han sido valoradas en líneas anteriores; probanza que se le concede pleno valor probatorio en términos del diverso 350 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

En tanto que el colindante por el viento poniente, a través de la -----, ofreció como pruebas las que a continuación se valoran:

LA DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en la copia certificada por notario público, respecto de la Constancia de mayoría de votos emitida por el -----, de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, referente al nombramiento de -----; con valor probatorio pleno por reunir los requisitos de los artículos 266 y 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

LA DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en la copia certificada por el -----, respecto de la primera acta de sesión solemne de instalación, de fecha quince de octubre de dos mil dieciocho, del periodo 2018-2021; con valor probatorio pleno por reunir los requisitos de los artículos 266 y 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

LA DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en el memorándum número -----; con valor probatorio pleno por reunir los requisitos de los artículos 266 y 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

LA DOCUMENTAL PÚBLICA. Referente a las

actuaciones judiciales practicadas en el presente juicio, las que tienen valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. Que se hace consistir en las deducciones lógicas y jurídicas que se obtengan respecto de las pruebas que han sido valoradas en líneas anteriores, probanza que se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 350 y 351 del Código en Vigor de Procedimientos Civiles para el Estado.

QUINTO.- Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1393 y 1394 del Código Civil del Estado, la usucapión es un medio de adquirir un derecho real mediante la posesión que exige la ley; el poseedor a nombre propio tiene derecho a adquirir por usucapión el bien poseído. Además de lo anterior, debe considerarse que la posesión necesaria para usucapir debe ser: a nombre propio, en forma pacífica, pública, continua e ininterrumpida, de buena o mala fe, según lo establecen los artículos 1401, 1402 y 1407 de la Ley Sustantiva Civil del Estado.

Al efecto, los elementos constitutivos de la acción de usucapión, descritos en el párrafo que inmediatamente antecede, en el asunto que hoy se resuelve en definitiva, se demuestran válidamente, porque del enlace lógico jurídico de los medios de convicción existentes, ya relacionados y valorados anteriormente, se demuestra sin lugar a dudas que -----, comenzó a poseer materialmente el inmueble materia del presente juicio, a partir del día veintiuno de mayo de dos mil uno, de buena fe, toda vez que su posesión fue originada por justo título, pues acreditó fehacientemente que en la fecha aludida, celebó contrato de compraventa, con el hoy demandado -----, pactando como precio la cantidad de cuarenta mil pesos cero centavos moneda nacional, que pagó la parte compradora, al vendedor, entregándole éste último la posesión material del inmueble, y desde entonces -----, ha estado en posesión quieta, pacífica, continua y en forma pública, como se desprende del resultado de la prueba testimonial relacionada y valorada, en líneas anteriores; entonces, se debe concluir que tal posesión es suficiente para adquirir mediante usucapión el bien raíz materia del juicio, porque desde hace más de diez años ininterrumpidos el accionante del juicio ha estado en posesión física y material del mismo.

Bajo las condiciones apuntadas anteriormente, procede declarar que -----, ha adquirido por usucapión el inmueble materia del presente juicio. Consecuentemente, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, con fundamento en el artículo 614 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y 1414 del Código Civil del Estado, expídase copia certificada de la misma a la parte actora, a fin de que le sirva como título de propiedad y mediante oficio remítanse las mismas al -----, para la inscripción de la referida sentencia.

Asimismo, toda vez que en autos se acreditó a través del certificado de no inscripción expedido por el -----, que el bien inmueble objeto del presente juicio no se encuentra inscrito en la citada oficina; de igual forma con la Cédula Catastral expedida por -----, se acreditó también que el predio materia del presente juicio, se encuentra registrado en dicho instituto con la clave catastral 21 156 005 284 0020 000; y con la constancia expedido por el -----, se justificó que el predio materia del presente juicio, se localiza fuera de los polígonos en los que dicho organismo se encuentra realizando trabajos de regularización; documentales todas ellas a las cuales se les concedió valor probatorio pleno en líneas anteriores, es por ello que se ordena al -----, realizar el trámite de inmatriculación en dicha oficina del inmueble materia del presente juicio, debiendo para tal efecto remitir el oficio respectivo, previo el pago de los derechos que correspondan.

SEXTO.- Con fundamento en lo establecido en el artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, no se hace especial condena en costas, en virtud de que la parte demandada no compareció a juicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse como en efecto se:

R E S U E L V E

PRIMERO.- Este Juzgado fue competente para conocer y fallar del presente asunto en primera instancia.

SEGUNDO.- Ha sido procedente la acción de usucapión hecha valer por -----, por lo tanto, se han purgado los vicios que soportaba el bien inmueble materia del juicio.

TERCERO.- La parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción de usucapión; el demandado -----, **colindantes (a excepción del colindante por el viento poniente),** y todo aquel que pudiera tener un derecho contrario al del actor, no comparecieron a juicio.

CUARTO.- Se declara que -----, ha adquirido por usucapión el bien inmueble que fue materia del presente juicio y por ende, se ha consumado a su favor la fracción del lote de terreno del paraje denominado -----, con las medidas y colindancias siguientes: AL NORESTE, mide en tres líneas, la primera línea de noroeste a sureste en dieciséis metros con noventa centímetros y colinda con propiedad de -----, la segunda línea quiebra al suroeste en un metro con veinticuatro centímetros y la tercera línea quiebra al sureste en diez metros con veintiséis centímetros y ambas colindan con paso de servidumbre; AL SURESTE, mide ciento seis metros con setenta centímetros colinda con

propiedad de -----; AL SUROESTE, mide veinticuatro metros con diecinueve centímetros y colinda con propiedad de ----- y AL NOROESTE, mide ciento catorce metros con noventa y seis centímetros y colinda con propiedad de -----; **y el paso se servidumbre mide:** AL NORESTE, tres metros con un centímetro, y colinda con calle Ignacio Allende Poniente; AL SURESTE, mide en tres líneas la primera línea de noreste a sureste, en veinticinco metros con setenta y seis centímetros, la segunda línea quiebra al noroeste, en nueve metros con cuarenta y seis centímetros, y la tercera línea quiebra al suroeste, en siete metros con veintiséis centímetros, todas colindan con propiedad privada; AL SUROESTE, en dos líneas la primera línea de sureste a noroeste, en cuatro metros con ochenta y tres centímetros, y colinda con propiedad de -----, la segunda línea en la misma dirección en diez metros con veintiséis centímetros, y colinda con propiedad de -----, AL NOROESTE, en cinco líneas la primera línea de suroeste a noreste en dos metros con cuarenta y nueve centímetros de los cuales en un metro con veinticuatro centímetros colinda con propiedad de -----, y en un metro con veinticinco centímetros, colinda con propiedad de -----, la segunda línea quiebra al suroeste en once metros con cuarenta y siete centímetros, y colinda con propiedad de -----, la tercera línea quiebra al noreste, en seis metros con noventa y cinco centímetros y colinda con la propiedad de -----, la cuarta línea quiebra al sureste en nueve metros con cuarenta y cinco centímetros y colinda con propiedad privada y la quinta línea quiebra al noreste en veintidós metros con cuarenta y cuatro centímetros y colinda con propiedad privada.

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copia certificada a la parte actora a fin de que les sirva como título de propiedad y mediante oficio remítanse las mismas al -----, para la inscripción de la referida sentencia.

SEXTO.- Se ordena al -----, realizar el trámite de inmatriculación en dicha oficina, del inmueble materia del presente juicio, debiendo para tal efecto remitir el oficio respectivo, previo el pago de los derechos que correspondan.

SEPTIMO.- Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas con motivo de la tramitación del presente juicio.

NOTIFIQUESE A LAS PARTES EN TERMINOS DE LEY.

Así definitivamente, juzgando lo sentenció y firma el Abogado **HELIODORO JUAREZ FERNANDEZ**, Juez Segundo de lo Civil de este Distrito Judicial de Tehuacán, Puebla, ante la Secretaria que autoriza Abogad **MARTHA DANIELA CUAUTLE HERNANDEZ**. DOY FE.

C. JUEZ SEGUNDO DE LO CIVIL

ABOGADO HELIODORO JUAREZ FERNANDEZ

C. SECRETARIA

ABOGADA MARTHA DANIELA CUAUTLE HERNANDEZ.

A'HJF./*acr./ EXP. NUM. 244/2019.