

CIVIL

RAZÓN DE CUENTA: En Tehuacán, Puebla, a trece de enero de dos mil veinte, doy cuenta a la Ciudadana Jueza con los presentes autos para dictar la sentencia definitiva correspondiente.- CONSTE.

LIC. OSCAR RIVERA CONTRERAS

SECRETARIO DE ACUERDOS

SENTENCIA DEFINITIVA

Tehuacán, Puebla, a trece de enero de dos mil veinte.

V I S T O S para dictar la sentencia definitiva en el expediente número **701/2019**, relativo al Juicio de **USUCAPIÓN E INMATRICULACIÓN**, promovido por _____ por su propio derecho, contra _____, **COLINDANTES:** _____, _____, _____, **SINDICO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE SAN JOSÉ MIAHUATLÁN, PUEBLA y TODO AQUEL QUE SE CREYERE CON DERECHO.** La parte actora señaló como domicilio para recibir sus notificaciones personales en el despacho ubicado en la calle _____, número _____, de la colonia centro de esta ciudad de Tehuacán, Puebla; señalándose para la parte demandada, las listas de este Tribunal al no haber comparecido a juicio.

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes de este juzgado el tres de junio de dos mil diecinueve, la parte actora _____ por su propio derecho, promovió el presente juicio exponiendo en el capítulo fáctico de su demanda, los puntos de hechos y de derecho que consideró pertinentes y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra se

insertaren en obvio de repeticiones.

SEGUNDO.- Por auto de fecha cuatro de julio de dos mil diecinueve, previa declaración de competencia de este Tribunal y el reconocimiento de la personalidad e interés jurídico del promovente con los documentos exhibidos, se dio entrada a la demanda propuesta, se tuvo a la parte actora señalando domicilio particular y para oír notificaciones, nombrando abogado patrono y ofreciendo pruebas; ocasión en que se ordenó emplazar a la parte demandada y colindantes de manera personal, y por edictos, a quien se creyera con derecho, lo que se realizó con oportunidad.

TERCERO.- En proveído de cuatro de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por contestada la demanda en sentido negativo a la parte demandada, colindantes y quien se creyere con derecho a contradecir la demanda, ordenando realizarles sus notificaciones por medio de lista.

CUARTO.- Celebrada la audiencia prevista en el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se ordenó turnar los autos a la vista de la suscrita Jueza, para dictar la sentencia definitiva correspondiente.

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

PRIMERO.- La presente sentencia deberá fundarse en ley, ocuparse de las acciones deducidas en la demanda y de las excepciones opuestas en la contestación, y al establecer el derecho, se deberá absolver o condenar de conformidad con lo dispuesto por los artículos 352, 361 y 364 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado.

SEGUNDO.- La acción ejercitada por la parte actora _____ por su propio derecho, es la de **USUCAPIÓN E INMATRICULACIÓN**, respecto del **BIEN INMUEBLE** _____, **UBICADO EN LA CALLE** _____, **NÚMERO** _____, **DE LA COLONIA CENTRO, DEL MUNICIPIO DE**

SAN JOSÉ MIAHUATLÁN, PUEBLA, mismo que consta de las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**.- mide trece metros, treinta y un centímetros, colinda con propiedad de _____; **AL SUR**.- mide trece metros, treinta y dos centímetros, colinda con *SERVIDUMBRE DE PASO* de la familia de _____; **AL ESTE**.- mide cuatro metros, sesenta y un centímetros, colinda con propiedad de _____; **AL OESTE**, mide cuatro metros, cuarenta y nueve centímetros, colinda con la *CALLE INSURGENTES*.

Dicha acción la fundamenta la parte actora esencialmente, en que desde el día catorce de marzo de dos mil nueve, ha tenido en posesión el inmueble deslindado en el párrafo que antecede, de manera pacífica, publica, continua y de buena fe, ya que celebró contrato privado de compraventa, con la señora _____, conviniendo como precio de la compraventa la cantidad de OCHENTA MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, cantidad que recibió la vendedora a su entera satisfacción, por lo que en ese momento entregó la posesión material del inmueble materia del juicio, por lo que por causas ajenas, el contrato de compra venta, no se había perfeccionado, además de que carecía de datos registrales, por lo que era el motivo por el que se celebraba este juicio de usucapión, considerando que el tiempo y las circunstancias en que venía ejerciendo la posesión era bastante y suficiente para que operara en su favor la prescripción positiva.

Planteada de esta forma la litis, tendiente a justificar la acción intentada, la parte actora _____ por su propio derecho, ofreció y le fueron admitidas las pruebas que en seguida se valoran:

LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato privado de compraventa celebrado con fecha catorce de marzo de dos mil nueve, celebrado entre _____ en su carácter de comprador, y como vendedora _____. Documento que al provenir de las

partes en juicio, sin que hubiera sido objetado, deberá concedérsele el valor probatorio pleno establecido en el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

LAS DOCUMENTALES PUBLICAS, consistentes en:

a).- El certificado de NO inscripción número _____, de fecha cinco de junio de dos mil diecinueve, expedido por el Registrador Público de la Propiedad de este Distrito Judicial, a solicitud de _____.

b).- Copia certificada de la Cédula Catastral número _____, de fecha veinte de mayo de dos mil diecinueve, expedida por el Subdirector de Gestión Catastral del Instituto Registral Catastral del Estado de Puebla, a nombre de _____.

Documentos que por revestir el carácter de públicos, de los que contempla el artículo 267 fracción II del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, alcanzan el rango de prueba plena en términos del diverso 335 del mismo ordenamiento legal invocado.

LA TESTIMONIAL, que estuvo a cargo de _____ y _____; observándose de su desahogo, que ambos informantes coincidieron en manifestar que el catorce de marzo de dos mil nueve, se realizó una compraventa, donde el señor _____ le compró a la señora _____, el inmueble del que venía hablándose materia del juicio, en la cantidad de ochenta mil pesos, cero centavos, moneda nacional, dinero que le fue entregado a la vendedora, recibéndolo a su entera satisfacción, por lo que desde esa fecha el señor _____, recibió la posesión material del inmueble, teniéndolo desde esa fecha de manera pacífica, publica y de buena fe, a la vista de los vecinos, dándose cuenta los testigos porque también eran vecinos del señor _____. Testimonios que al haber sido realizados por dos personas a quienes

les constan los hechos sobre los que depusieron, sin que hubieran mostrado impedimento legal para fungir como testigos o hubieran sido tachados por su contraria, es de concederles pleno valor probatorio al reunir los requisitos que para su validez establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, en los términos de su ofrecimiento, la que se valora atendiendo a los lineamientos que para ello establece el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

TERCERO.- La acción intentada por la parte actora _____ es la de **USUCAPIÓN E INMATRICULACIÓN**, respecto del inmueble descrito en la demanda y que ha quedado detallado en el considerando segundo de esta resolución; por lo que son tres los extremos a acreditar: **A)** Que haya poseído el inmueble de buena fe, durante diez años; **B)** Que se encuentre fundada la posesión en justo título: **C)** Que sea a nombre propio, pacífica, pública y continua.

Por lo que se refiere al primero y segundo de los elementos, estos se encuentran justificados al tenor de la prueba TESTIMONIAL que estuvo a cargo de _____ y _____; quienes coincidieron en manifestar que conocían al señor _____ desde hace muchos años, por lo que sabían que dicha persona había comprado el inmueble materia del presente juicio, a la señora _____, en la cantidad de ochenta mil pesos, cero centavos, moneda nacional, por lo que desde esa fecha el señor _____, tenía en posesión el inmueble materia del juicio, de manera pacífica, pública y de buena fe.

En lo que hace al tercer requisito, está demostrado con la testimonial aludida, que como se ha analizado formula prueba absoluta y de la que se infiere que los testificantes resultaron coincidentes en afirmar que la posesión ha sido a nombre propio,

pacífica, pública y continua.

Consta de igual forma, el certificado de NO inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, con fecha cinco de junio de dos mil diecinueve; del que puede leerse, que el inmueble materia del juicio No se encuentra inscrito a nombre de persona alguna.

También consta en autos, el contrato privado de compraventa que como justo título exhibió el actor, mismo que ya ha sido valorado y con el que se justifica que el demandante celebró la multicitada contratación con fecha catorce de marzo de dos mil nueve.

Ahora bien, como lo preceptúa el artículo 609 de la Ley Adjetiva Civil, el que hubiere poseído por el tiempo y con las condiciones que señala al Código para la Usucapión, puede promover juicio en contra del propietario de esos bienes, a fin de que se declare que ha adquirido, por ende, la propiedad. En la especie la parte actora exhibió con su escrito inicial de demanda el certificado expedido por el Ciudadano Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, del que se advierte que el inmueble materia de la controversia no se encuentra inscrito a nombre de persona alguna, habiendo acreditado con las probanzas que ya han sido valoradas, que su causante al momento de enajenarle el bien se encontraba en pleno dominio de éste.

En ese orden de ideas, al encontrarse reunidas las condiciones y requisitos establecidos por la Legislación Sustantiva Civil para la Usucapión, en sus numerales 1393 1394, 1401 y 1402, debe declararse que la parte actora _____ ha adquirido por USUCAPIÓN, la propiedad del inmueble materia del juicio. Por lo tanto, y de causar ejecutoria la presente sentencia, como lo establece el diverso 1414 del Código Sustantivo Civil vigente para el Estado, esta sentencia deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, para que le sirva de título probatorio de su derecho a la parte actora.

CUARTO.- No habiendo obtenido sentencia favorable la parte demandada, se le condena al pago de las costas erogadas con motivo de la tramitación del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

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

R E S U E L V E

PRIMERO.- Esta autoridad fue competente para conocer y resolver del presente juicio.

SEGUNDO.- La parte actora _____, **PROBÓ** su acción de **USUCAPIÓN E INMATRICULACIÓN**.

TERCERO.- La parte demandada _____, **COLINDANTES y TODO AQUEL QUE SE CREYERE CON DERECHO** no comparecieron a juicio.

CUARTO.- Como consecuencia, se declara que _____, ha adquirido por **USUCAPIÓN** la propiedad del **BIEN INMUEBLE** _____, **UBICADO EN LA CALLE** _____, **NÚMERO** _____, **DE LA COLONIA CENTRO, DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ MIAHUATLÁN, PUEBLA**, mismo que consta de las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE.-** mide trece metros, treinta y un centímetros, colinda con propiedad de _____; **AL SUR.-** mide trece metros, treinta y dos centímetros, colinda con *SERVIDUMBRE DE PASO* de la familia de _____; **AL ESTE.-** mide cuatro metros, sesenta y un centímetros, colinda con propiedad de _____; **AL OESTE**, mide cuatro metros, cuarenta y nueve centímetros, colinda con la *CALLE INSURGENTES*.

QUINTO.- De causar ejecutoria el presente fallo, expídanse copias certificadas a la parte actora para que le sirva de título probatorio de su derecho y sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad; **a fin de purgar vicios, debiéndose abrir la partida correspondiente.**

SEXTO.- Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas generados con la tramitación del presente juicio.

NOTIFÍQUESE DOMICILIARIAMENTE AL ACTOR Y POR LISTA A LOS DEMANDADOS.

Así, lo acordó y firma, la Doctora en Derecho **MARÍA ALICIA ORTIZ MÁRQUEZ**, Jueza Primera de lo Civil de este Distrito Judicial, ante el Secretario que autoriza Licenciado **OSCAR RIVERA CONTRERAS**.

EXP. NÚM. 701/2019

MTRA.MAOM/LIC.ORC/xhl

JUEZA PRIMERA DE LO CIVIL

DRA. MARÍA ALICIA ORTIZ MÁRQUEZ

SECRETARIO DE ACUERDOS

LIC. OSCAR RIVERA CONTRERAS