



Atlixco, Puebla a veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, doy cuenta al Ciudadano Juez con los presentes autos y documentos fundatorios de la acción, a fin de que se sirva dictar la sentencia definitiva correspondiente. CONSTE.

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. PAOLA MARTÍNEZ VARELA.

Atlixco, Puebla a veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve.

V I S T O S, los autos del expediente número 805/2019, para dictar la SENTENCIA DEFINITIVA, relativa al Juicio Ordinario Civil de USUCAPIÓN e INMATRICULACIÓN, promovido por *****, en contra de *****, colindantes *****, *****, *****, y todo aquel que se crea con derecho, se procede a su estudio, en los términos siguientes:

RESULTANDOS:

1.- Por escrito presentado el catorce de junio de dos mil diecinueve, ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, *****, promovió juicio ordinario civil de Usucapión e Inmatriculación en contra de *****, colindantes *****, *****, ***** y todo aquel que se crea con derecho, respecto del predio rustico denominado "*****" ubicado en calle ***** del pueblo de *****, Huaquechula, Puebla, basándose en los hechos que de su escrito de demanda se deducen, mismos que se dan por reproducidos en obvio de repeticiones como si a la letra se insertasen.

2.- En diecinueve de junio de dos mil diecinueve, previa declaración de competencia por parte de éste Tribunal y reconocimiento de capacidad, personalidad, legitimación activa e interés jurídico de la actora, fue admitido a trámite el juicio propuesto, ordenándose emplazar a la parte demandada *****, colindantes *****, *****, ***** en el domicilio señalado en autos y a todo aquel que se crea con derecho mediante edictos que deberían ser publicados en el periódico "Sexenio", a fin de que en el término de doce días posteriores a la notificación, dieran contestación a la demanda en términos de ley.

3.- Tomando en consideración que ***** colindantes *****, *****, ***** y todo aquel que se crea con derecho, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, en proveído de dieciséis de agosto de la presente anualidad, se les tuvo por contestada en sentido negativo.

Asimismo, en diecinueve de septiembre de la anualidad en curso se procedió a la preparación del material probatorio aportado por la parte actora y se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia.

4.- El quince de octubre de la anualidad en curso, se llevó a cabo la audiencia trifásica, desahogando el material demostrativo que por su naturaleza lo ameritó, hecho lo anterior, se concluyó la fase probatoria y se ordenó citar para sentencia definitiva.

CONSIDERANDOS

I.- OBJETO DE LA SENTENCIA.- La presente sentencia, en términos de lo dispuesto por los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, versará únicamente sobre la acción deducida, toda vez que la parte demandada no compareció a juicio y por tanto no opuso excepciones.

II.- APRECIACIÓN OFICIOSA PARA DETERMINAR SI QUEDARON SATISFECHAS LAS CONDICIONES GENERALES DEL PROCEDIMIENTO.- Con apego a lo previsto en el dispositivo legal 353 de la Ley Adjetiva de la Materia, toda vez que el procedimiento es de orden público, su observancia se hace oficiosa para este Juzgador, por lo que al haberse precluido con todas y cada una de las etapas que garantizan una adecuada defensa a las partes previa al acto privativo, debe declararse que se cumplieron con las formalidades esenciales del procedimiento.

III.- ANÁLISIS OFICIOSO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.- Antes de abordar el estudio de la acción, en términos de lo previsto en el artículo 353 del Código Adjetivo Civil para el Estado, de oficio se procede a estudiar si quedaron satisfechos los presupuestos procesales, que la ley establece en el precepto legal 99 del Código de Procedimientos señalado en ésta resolución que permiten que el juicio se desarrolle con eficacia jurídica.

a).- COMPETENCIA.- Esta autoridad, es competente para conocer y fallar en primera instancia del presente Juicio Ordinario Civil de Usucapión e Inmatriculación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 106 y 108 fracción V del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, en relación con los artículos 3 fracción I, 41 fracción I y 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

b).- CAPACIDAD.- La capacidad del accionante, se encuentra demostrada, toda vez que constituye una presunción legal que opera en su favor,

misma que no se encuentra desvirtuada con ningún medio de prueba; al ser la aptitud jurídica en que se encuentra una persona para comparecer a juicio, como lo preceptúa el artículo 102 del código procesal civil de la entidad y los numerales 33 y 36 fracción II del Código Civil del Estado.

c).- PERSONALIDAD.- La personalidad del actor se encuentra acreditada, por comparecer por su propio derecho, con fundamento en el artículo 103 del código adjetivo civil de la entidad, que prescribe: "*La personalidad, es la facultad para intervenir en los procedimientos judiciales, ya sea compareciendo por derecho propio, ya como representante de otro*".

d).- LEGITIMACIÓN.- La legitimación activa del promovente, se encuentra acreditada con fundamento en el artículo 104 del cuerpo de leyes antes citado, ya que la acción se ejercita por la titular del derecho para demandar la declaración de usucapión del bien objeto del litigio.

e).- PRESENTACIÓN DE UNA DEMANDA FORMAL Y SUBSTANCIALMENTE VALIDA.- La demanda que presenta el accionante, cumple con los requisitos formales que establece el artículo 194 del Código Adjetivo Civil para el Estado, razón por la cual es válida.

Satisfechos que fueron los presupuestos procesales que contempla el Ordenamiento Procesal Civil Local, al no haber reclamación que estudiar, ni excepciones por analizar, pues el juicio se siguió en rebeldía, se procede al estudio de la acción, en los términos siguientes:

IV.- SINOPSIS DE LA DEMANDA.- La parte actora, promovió ante esta autoridad jurisdiccional, solicitando que se declare que ha adquirido por usucapión el predio rustico denominado "*****" ubicado en calle ***** del pueblo de *****, *****, Puebla y ordene su inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad de éste Distrito Judicial, argumentando en síntesis los hechos siguientes:

Que el treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho, aproximadamente a las quince horas, ***** celebró contrato privado de compraventa con ***** respecto del predio rustico denominado "*****" ubicado en calle ***** del pueblo de *****, *****, Puebla, en el que pactaron como precio de la operación la cantidad de siete mil quinientos pesos, cero centavos moneda nacional, numerario que fue recibido a la entera satisfacción del vendedor, entregando este último la posesión del mencionado bien a favor del comprador, quien desde la referida fecha ha tenido la posesión a nombre propio, pacífica, continua, pública y de buena fe, pues sin problema alguno ha tenido la

posesión física y material, comportándose como dueño ante los vecinos, en virtud de realizar diversos actos de dominio sobre el citado predio como en la preparación, siembra y cosecha de maíz, flor o legumbres, sin embargo al no contar con un título que ampare su propiedad se ve en la necesidad de promover el presente juicio.

V.- DE LA REBELDÍA DE LOS DEMANDADOS.- La parte enjuiciada *****, colindantes *****, *****, ***** y todo aquel que se crea con derecho no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, no obstante de haber sido debidamente emplazados en términos de ley, por tanto, se les tuvo por contestada en sentido negativo.

VI.- ANÁLISIS DE LA ACCIÓN.- La usucapión, es un fenómeno jurídico para adquirir un derecho real mediante el transcurso del tiempo y conforme a la posesión que exige la ley, como lo determina el diverso 1393 del Código Civil del Estado.

Ahora bien, disponen los artículos 1394, 1401, 1402, 1406, 1407 y 1408 del Código Civil del Estado, que:

Artículo 1394.- *"El poseedor a nombre propio tiene derecho a adquirir por usucapión el bien poseído".*

Artículo 1401.- *"La posesión necesaria para usucapir debe ser: I.- A nombre propio; II.- Pacífica; III.- Continua; y, IV.- Pública".*

Artículo 1402.- *"El que hace valer la usucapión, debe probar la existencia del título que genere su posesión".*

Artículo 1406.- *"Posesión pública es: I.- La que se disfruta de manera que pueda ser conocida de quienes tengan interés en interrumpirla; o, II.- La posesión que se deriva de un justo título inscrito en el Registro Público de la Propiedad".*

Artículo 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".*

Artículo 1408.- *"La buena fe sólo es necesaria en el momento de la adquisición".*

Amen a lo anterior, para el efecto de acreditar la acción de usucapión, se requiere acreditar los siguientes elementos:

- a).- La existencia del título generador de la posesión;
- b).- Que dicha posesión ha sido a nombre propio, pública, pacífica, y continua; y,
- c).- Por el plazo de diez años.

Respecto al primer elemento de la acción deducida, consistente en justificar la existencia del título generador de la posesión, se encuentra acreditado en autos al tenor de la documental privada, consistente en el contrato privado de compraventa de treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho, celebrado entre ***** en su carácter de comprador y ***** como vendedor, respecto del predio rustico denominado "*****" ubicado en calle ***** del pueblo de *****, *****, Puebla, cuyas medidas y colindancias reales son: al Norte: ***** metros con ***** centímetros y linda con *****; al Sur: ***** metros con ***** centímetros y colinda con *****; al Este: ***** metros con ***** centímetros y linda con calle *****; y, al Oeste: ***** metros con ***** centímetros y linda con ***** y que pactaron como precio del contrato traslativo de dominio la cantidad de siete mil quinientos pesos, cero centavos moneda nacional, numerario que recibió la parte demandada en el momento de la celebración del acto jurídico, documento que por provenir de las partes en litigio y no haber sido objetado se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente, lo anterior con fundamento en el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles.

Probanza que se encuentra robustecida con la declaración de partes sobre hechos propios y ajenos a cargo de *****, la cual se desahogó el quince de octubre de dos mil diecinueve, a la que se le otorga valor de prueba plena en términos del diverso 333 de la legislación local procesal en la materia y quien al no comparecer sin justa causa a la audiencia trifásica, se le tuvo por cierto que el treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho, celebró contrato de compraventa con el actor, entregándole desde ese momento a su demandante la posesión material del predio materia de la litis, como consecuencia de la celebración de un contrato de compraventa.

En consecuencia, se justifica la existencia del título generador de la posesión, es decir, el contrato privado de compraventa de treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho, celebrado entre ***** y *****.

El segundo y tercer elemento, referentes a que dicha posesión ha sido a nombre propio, pública, pacífica y continua así como por el plazo de diez años, también se encuentran acreditados en actuaciones, al tenor de la prueba testimonial, consistente en las declaraciones que rindieron ***** y *****, en la audiencia de recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia, quienes manifestaron conocer por sí mismos los hechos sobre los que depusieron, ya que al rendir sus declaraciones establecieron las circunstancias de 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 de la prueba, pues ambos refirieron que fueron testigos de la celebración del contrato de compraventa de treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho entre ***** y ***** y desde esa fecha su presentante entró en posesión del predio rustico denominado "*****" ubicado en calle ***** del pueblo de *****, *****, Puebla, por lo que desde entonces se dieron cuenta que ***** ha venido poseyendo el citado bien, pues entra y sale de él en su carácter de dueño e incluso año con año lo siembra y cosecha sin que nadie se lo reclame; finalmente, porque en el presente asunto, no existe ningún medio de prueba que acredite en forma fehaciente que dichos testigos se encuentren impedidos para fungir como tales en la causa, motivo por el cual a criterio del que suscribe, en uso de la facultad discrecional que le confiere la ley y en base a una sana crítica, le concede valor probatorio a dichos testimonios, con fundamento en el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado antes invocado.

Es aplicable a esta valoración, la tesis jurisprudencial de rubro y texto siguiente: **"PRUEBA TESTIMONIAL, APRECIACION DE LA.-** *Una de las medidas que deben tomarse para apreciar el valor probatorio de la prueba testimonial a efecto de establecer cuál testimonio de los ofrecidos por el actor o por los demandados es el de mayor peso y credibilidad, consiste en considerar las siguientes circunstancias: que el testigo no sea inhábil en los términos legales; que por su edad, capacidad y su instrucción tenga criterio necesario para juzgar el acto; que por su probidad e independencia de su posición y por sus antecedentes personales tenga completa imparcialidad; que el hecho de que se trata sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por referencia o inducciones de otra persona; que el testimonio sea claro, preciso y sin dudas ni reticencias; que la sustancia del hecho declarado establezca la firme convicción de ser verdad que efectivamente ocurrió, así como la claridad en cuanto a las circunstancias que enmarcaron el hecho material del testimonio, aun cuando no es indispensable la absoluta precisión de los detalles accesorios por la imposibilidad física de la persona de percibir y recordar consecuentemente todos los detalles de un suceso. También deben considerarse los impulsos del interés, engaño, error o soborno, así como la fuerza o temor inferidos por un tercero y finalmente el estado psicológico del declarante al momento de presenciar los hechos y en el momento mismo de rendir su atestado". Séptima Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 109-114 Cuarta Parte. Página: 143. Nota: En los Informes de 1972 y 1978, la tesis aparece bajo el rubro: "PRUEBA TESTIMONIAL. SU APRECIACION". En el Volumen 58, Página 63, la tesis aparece bajo el rubro: "PRUEBA TESTIMONIAL. SU APRECIACION".*

En tal virtud, las pruebas mencionadas son suficientes para justificar que ***** ha detentado la posesión del predio rustico denominado "*****" ubicado en calle ***** del pueblo de *****, *****, Puebla, comprendido con

las medidas y colindancias que se desprenden del contrato de compraventa de treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho, mismas que se dan por reproducidas en obvio de repeticiones como si a la letra se insertasen, de manera pública, pacífica, continua y a nombre propio; además que de acuerdo con el diverso 1373 del Código Civil del Estado, existe presunción de la parte actora de cumplir con los requisitos descritos.

Luego entonces al concatenar cada uno de los elementos de prueba, esta autoridad arriba a la certeza, que al estar acreditado que *********, con justo título ha poseído de buena fe por más de diez años el bien inmueble materia de este Juicio; y que su posesión ha sido a nombre propio, pacífica, pública, continua y de buena fe, como lo exigen los artículos 1394, 1401, 1402, 1406, 1407 y 1408 del Código Civil del Estado; por tanto, es dable concluir que ha operado en su favor la acción intentada al haber poseído conforme a las condiciones y requisitos que establece la ley sustantiva civil en el Estado.

Tiene aplicación al presente caso, la tesis jurisprudencial de rubro y texto: ***"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SE INICIA A PARTIR DE QUE SE POSEE EL INMUEBLE EN CONCEPTO DE DUEÑO Y SE CONSUMA EN EL MOMENTO EN QUE HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO NECESARIO EXIGIDO POR LA LEY; DE MODO QUE LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE, SOLO CONSOLIDA EN FORMA RETROACTIVA EL TÍTULO DE PROPIEDAD.- De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 1135 y 1156, del Código Civil para el Distrito Federal, se obtiene que la prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquirir la propiedad de un inmueble, por la posesión prolongada del mismo, durante el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley; de ahí también se arriba a la conclusión de que la prescripción se inicia precisamente a partir de que el interesado entra a poseer el bien; de esa manera, si tal prescripción no se interrumpe por las causas naturales o legales requeridas o, si no se le hace cesar, entonces, se consuma al momento en que se ha cumplido el plazo de posesión exigido por el ordenamiento jurídico, según el caso concreto (posesión de buena o mala fe). La necesidad de promover la acción de prescripción o de oponerla como excepción en el juicio relativo, se hace patente si se toma en cuenta que la usucapión, aun consumada, no surte efectos de pleno derecho, pues para que esto sea así, es necesario que se ejerza vía acción o vía excepción; pero, debe aclararse, la sentencia judicial que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien, no es la que consuma la usucapión, pues ésta se consuma por el solo transcurso del tiempo y, la sentencia que así lo declara, sólo consolida el título de propiedad, al declarar procedente el derecho prescrito a favor del interesado. Consecuentemente, la sentencia que determina que es propietario por prescripción, el poseedor de un bien, surte efectos desde que la prescripción se inició, pues se entiende que desde entonces se poseyó *ánimus dominiis* el bien prescrito. Eso es lo que algunos tratadistas denominan "retroactividad de la prescripción". QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: X, Julio de 1999. Tesis: I.5o.C.86 C. Página: 892.***

En relación a la inmatriculación del inmueble de la litis en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial, es preciso mencionar que, quien promueva la acción de usucapión, respecto de inmuebles cuyos antecedentes no se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad puede solicitar simultáneamente la inmatriculación en termino de lo dispuesto por los artículos 93, 94 y 95 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado, los cuales prescriben:

Artículo 93.- *"La inmatriculación, es la inscripción en las oficinas del Registro Público de la Propiedad, del derecho de propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales".*

Artículo 94.- *"El procedimiento de inmatriculación solo procederá por orden de autoridad judicial o por resolución administrativa de autoridad competente."*

Artículo 95.- *"Es requisito previo para el procedimiento de inmatriculación obtener de la Oficina Registral respectiva, un certificado que acredite que el bien de que se trata no está inscrito y no forma parte de otro inscrito. Para dicho fin el Registrador Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas."*

De los artículos transcritos, se advierte que para el procedimiento de inmatriculación, es requisito previo obtener de la oficina del Registro Público de la Propiedad, el certificado que acredite que el bien inmueble no está inscrito; circunstancia que en el presente juicio se encuentra acreditada, toda vez que la parte actora acompañó a la demanda, el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial, de seis de junio de dos mil diecinueve, así como la cedula catastral expedida por el Subdirector de Gestión Catastral del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, misma que en su anverso contiene el croquis del predio localizado dentro de la manzana de ubicación, con expresión de las dimensiones de sus linderos y el nombre de las calles entre las que se encuentra su ubicación; documentos a los que se les concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles en el estado.

Así también con las probanzas valoradas con antelación, se ha justificado que *****, se encuentran en posesión del inmueble materia de la litis de forma pacífica, continua y pública, por tanto se instruye al Registrador Publico de la Propiedad, inicie el procedimiento de inmatriculación en la oficina a su digno cargo, respecto del predio rustico denominado "*****" ubicado en calle ***** del pueblo de *****, *****, Puebla comprendido con las medidas y colindancias

descritas en párrafos que anteceden y que se dan por reproducidos en obvio de repeticiones como si a la letra se insertasen.

VII.- SENTIDO DE LA SENTENCIA.- Con los argumentos vertidos en el capítulo anterior, con fundamento en los cardinales 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es dable concluir que, el accionante *****, ha adquirido por usucapión la propiedad del predio rustico denominado "*****" ubicado en calle ***** del pueblo de *****, *****, Puebla, cuyas medidas y colindancias correctas han sido descritas anteriormente; por lo que, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1414 del Código Civil para el Estado, envíese copia autorizada de la misma por triplicado al Ciudadano Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, para que se sirva inscribirla en el libro respectivo y le sirva de título de propiedad a la parte actora.

De igual manera, se instruye al Registrador Público de la Propiedad, inicie el procedimiento de inmatriculación en la oficina a su digno cargo, respecto del inmueble antes descrito, debiendo la parte actora realizar las gestiones administrativas a fin de culminar con el mismo.

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 fallar de los presentes juicios.

SEGUNDO.- La parte actora *****, probó su acción; *****, colindantes *****, *****, ***** y todo aquel que se crea con derecho, no comparecieron a juicio.

TERCERO.- Como consecuencia de lo anterior, se declara que *****, ha adquirido por usucapión el predio rustico denominado "*****" ubicado en calle ***** del pueblo de *****, *****, Puebla, cuyas medidas y colindancias reales son: al Norte: ***** metros con ***** centímetros y linda con *****; al Sur: ***** metros con ***** centímetros y colinda con *****; al Este: ***** metros con ***** centímetros y linda con calle *****; y, al Oeste: ***** metros con ***** centímetros y linda con *****.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia envíese copia certificada de la misma por triplicado al Ciudadano Director del Registro

Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, para que se sirva inscribirla en el libro respectivo y le sirva de título de propiedad a la parte actora.

QUINTO.- Esta autoridad, instruye al Registrador Público de la Propiedad, inicie el procedimiento de inmatriculación en la oficina a su digno cargo, respecto del multicitado inmueble, debiendo la parte actora realizar las gestiones administrativas a fin de culminar con el mismo.

Notifíquese en términos de ley.

Así lo resolvió y firma el Ciudadano Abogado Luis Herrera López, Juez de lo Civil de Atlixco Puebla, ante la Ciudadana Licenciada Paola Martínez Varela, Secretaria con quien actúa. DOY FE.

C. JUEZ

ABOGADO LUIS HERRERA LÓPEZ

C. SECRETARIA

LIC. PAOLA MARTÍNEZ VARELA.

En esta resolución se testaron los datos de identificación de las partes, con fundamento en los artículos 6, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 7, fracción XVII y 134, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Puebla, y 5, fracción VIII de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Puebla.