



Ciudad Judicial Puebla a veintinueve de Enero de dos mil veinte, doy cuenta a la Ciudadana Juez, con el estado procesal que guardan los presentes autos, para que se sirva dictar la resolución correspondiente. CONSTE.

EXP. No. 734/2019

L'MCP.-

Ciudad Judicial Puebla a veintinueve de Enero de dos mil veinte.

V I S T O S los autos del expediente número 734/2019 para dictar SENTENCIA DEFINITIVA relativa al Juicio Ordinario Civil de USUCAPION promovido por ***** en contra de *****, colindantes y todo aquel que se crea con derecho. La parte actora y el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, a través de su Representante Legal, señalaron domicilio para recibir las notificaciones personales que les corresponden los que de autos se desprenden; sin que la demandada, colindantes *****; así como todas aquellas personas que se creyeran con derecho a contradecir la demanda, hayan señalado domicilio para el mismo efecto, en virtud de que no comparecieron al presente juicio, motivo por el cual sus notificaciones aun las de carácter personal se les han realizado por medio de lista.

R E S U L T A N D O S

1.- Por escrito presentado el veintidós de Agosto de dos mil diecinueve, ante la Oficialía Común de Partes del Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado y turnado el veintitrés del mes y año antes citado, al Juzgado Cuarto Especializado en Materia Civil de esta Ciudad, *****

promovió Juicio de Usucapión en contra de *****, colindantes y todo aquel que se crea con derecho, respecto del lote *****,

2.- Por auto de fecha dos de Septiembre de dos mil diecinueve, este juzgado se declaró competente para conocer del presente juicio y se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a los demandados en términos de ley; de igual manera, la parte actora ofreció como medios de pruebas, las que se advierten del escrito de demanda.

3.- En proveído de veintiocho de Septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora exhibiendo los edictos a través de los cuales se emplazó a todas aquellas personas que se creyeran con derecho al inmueble a usucapir.

4.- Por acuerdo de diecisiete de Octubre de dos mil diecinueve, se tuvo a **Ángel Martín Vera Lemus** en su carácter de Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, haciendo las manifestaciones que de su escrito de contestación se desprenden, sin que opusiera controversia alguna a la presente litis.

5.- En doce de Noviembre de dos mil diecinueve, toda vez que la parte demandada y colindantes *****; así como todas aquellas personas que se creyeran con derecho a contradecir la demanda, no dieron contestación a la demanda instaurada en sus contra en el término que legalmente les fue concedido, se les tuvo por contestada la demanda en sentido negativo y se ordenó que las subsecuentes notificaciones y aun las de carácter personal se les realizaran por medio de lista.

Asimismo, se admitieron como pruebas de la parte actora, las siguientes: LAS DOCUMENTALES PUBLICAS, LA DOCUMENTAL PRIVADA, LA TESTIMONIAL, LA

DOCUMENTAL PUBLICA DE ACTUACIONES y LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

De igual manera, se admitieron como pruebas de **Ángel Martín Vera Lemus** en su carácter de Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, las que enseguida se citan: LAS DOCUMENTALES PUBLICAS.

6.- Mediante diligencia realizada a las nueve horas con doce minutos del día trece de Enero de dos mil veinte, se desahogó la audiencia de recepción de pruebas y alegatos, en la forma y términos que de la misma se desprenden; asimismo, se ordenó turnar los autos a la vista de la suscrita, a fin de dictar la resolución correspondiente; y,

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

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

II.- Con fundamento en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, previo el análisis de la acción deducida, este Tribunal apreciará de oficio si quedaron satisfechas las condiciones generales del juicio y los presupuestos procesales a que se refiere esta ley, así como la existencia de violaciones cometidas en el procedimiento que afecten la defensa de las partes.

Se destaca que, en el presente asunto judicial en estudio, se encuentran satisfechas las condiciones generales del juicio que se deduce, así como los presupuestos procesales relativos a la competencia del tribunal; el interés jurídico, la capacidad, la personalidad, la legitimación en la

causa, finalmente no existen violaciones que vicien los actos concretos de procedimiento.

III.- El interés jurídico de ***** se encuentra acreditado en autos, al tenor del Contrato de Compraventa, de fecha cuatro de Mayo de dos mil cinco, con fundamento en el artículo 101 del código procesal de la materia.

IV.- La capacidad de ***** se encuentra demostrada en autos, 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 preceptúan los artículos 33 y 36 fracción II del Código Civil del Estado y 102 del código adjetivo civil de la entidad.

V.- La personalidad de ***** se encuentra acreditada en autos, toda vez que compareció a juicio por su propio derecho a demandar el Juicio de Usucapión del predio materia de esta controversia, con fundamento en el diverso 103 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que establece: ***"La personalidad, es la facultad para intervenir en los procedimientos judiciales, ya sea compareciendo por derecho propio, ya como representante de otro"***.

VI.- La legitimación activa de ***** se encuentra acreditada en autos, ya que la acción se ejercita por el titular del derecho para demandar el Juicio de Usucapión respecto del bien inmueble objeto del litigio, con fundamento en el artículo 104 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VII.- La presente sentencia tratará de la acción deducida y de las manifestaciones vertidas por el Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla; por tanto, para que alguna de las partes obtenga sentencia favorable

deberá justificar los elementos constitutivos de su acción o los de sus excepciones respectivamente, en términos de lo dispuesto por los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VIII.- En el presente caso, ***** promovió Juicio de Usucapión en contra de ***** colindantes y todo aquel que se crea con derecho, aduciendo en síntesis:

Que mediante escritura pública número ***** la demandada ***** adquirió mediante Contrato de Compraventa que celebró con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), el lote ***** inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial a nombre de la demandada.

De igual manera, el accionante señala que con fecha catorce de Abril de mil novecientos noventa y ocho, celebró Contrato de Compraventa con ***** respecto al inmueble antes citado, en el que fijaron como precio de la compraventa la cantidad de *****, importe que pagó en efectivo, como consta del documento fundatorio de la acción.

Asimismo, la parte actora aduce que desde la fecha de celebración del contrato traslativo de dominio, ha poseído el inmueble materia del juicio, con el carácter de propietario, pacífica, continua, publica e ininterrumpida, ya que lo adquirió de buena fe, hace más de diez años, por lo que ha operado a su favor la prescripción positiva o usucapión.

Por otra parte, **Ángel Martín Vera Lemus** en su carácter de Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, al dar contestación a la demanda instaurada en contra de su representada, únicamente se le tuvo haciendo las manifestaciones que de su escrito se desprenden, en el

sentido de que el inmueble objeto del juicio, no se encuentra registrado dentro del padrón de bienes inmuebles del Honorable Ayuntamiento de Puebla y que el mismo no invade vía pública.

Por otra parte, la demandada *****, colindantes *****; así como todas aquellas personas que se creyeran con derecho a contradecir la demanda, no hicieron manifestación alguna, en virtud de que no comparecieron a juicio.

Entablada la materia de la litis, la parte actora a fin de acreditar su acción, ofreció y le fueron admitidas como pruebas de su parte, las que a continuación se valoran:

LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS.-

a).- Consistente en la copia certificada por Notario Público del instrumento notarial número *****, que contiene el Contrato de Compraventa celebrado entre la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), representada en ese acto por su Apoderado Legal ***** en su carácter de vendedor y ***** como compradora, respecto del lote *****.

b).- Consistente en el Certificado número ***** expedido por el Registrador Público de la Propiedad de la Circunscripción Territorial de Puebla, de fecha dos de Agosto de dos mil diecinueve, del que se advierte que el lote *****, se encuentra inscrito en el acervo registral bajo el número de Folio Real Inmobiliario *****, a nombre de *****.

Documentos que por haber sido expedidos por funcionario público en ejercicio de sus funciones se les concede valor probatorio, con fundamento en el artículo 335 del código procesal civil de la entidad.

LA DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en el Contrato de Compraventa, de fecha **cuatro de Mayo de dos mil cinco**, celebrado entre ***** en su carácter de vendedora

y ***** como comprador, respecto del lote número *****, documento que por provenir de las partes en litigio y no haber sido objetado, se le concede valor probatorio, con fundamento en el cardinal 337 del código adjetivo civil de la entidad.

LA TESTIMONIAL.- Consistente en la declaración que rindieron ***** en la audiencia de recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia, desahogada a las nueve horas con doce minutos del día trece de Enero de dos mil veinte, 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; finalmente, porque en el presente asunto, no existe medio de prueba que acredite en forma fehaciente que dichos testigos se encuentren impedidos legalmente para fungir como tales en la causa, motivo por el cual a criterio de la suscrita, 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.

Siendo 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 la demandada 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".

LA DOCUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES.- Derivada de todas y cada una de las actuaciones judiciales practicadas en el presente juicio, la cual dada su naturaleza tiene valor probatorio pleno, con fundamento en el cardinal 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- En los términos ofrecidos por el oferente, probanza que se valora, de acuerdo con el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por otra parte, **Ángel Martín Vera Lemus** en su carácter de Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, a fin de justificar sus manifestaciones, ofreció como pruebas de su parte, las que enseguida se valoran:

LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS.-

a).- Consistente en la copia certificada por la Secretaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, del nombramiento de **Ángel Martín Vera Lemus** como Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, realizado por la Presidenta Municipal de este Municipio, de fecha **quince de Octubre de dos mil dieciocho**.

b).- Consistente en el oficio número **SA/DBP/DBI/1426/2019**, dirigido al Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal de Puebla, expedida por el Director de Bienes Patrimoniales del Ayuntamiento Municipal de esta Ciudad, de fecha **diecisiete de Septiembre de dos mil diecinueve**, en el que le comunica que después de una búsqueda en el Padrón de Bienes Inmuebles propiedad del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, no encontró registro del bien inmueble materia del juicio.

c).- Consistente en el oficio número **SDUyS-DDU-0003916/2019**, dirigido al Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal de Puebla, suscrito por el Director de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del Honorable Ayuntamiento de Puebla, de fecha **veinte de Septiembre de dos mil diecinueve**, en el que le comunica que el predio a usucapir no invade vía pública.

Documentales que por haber sido expedidas por funcionario público en ejercicio de sus funciones y no

haber sido objetadas, cuentan con valor probatorio pleno, con fundamento en el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IX.- Es menester señalar que la parte actora ***** promovió Juicio de Usucapión, aduciendo que con fecha **catorce de Abril de mil novecientos noventa y ocho**, celebró Contrato de Compraventa con ***** respecto del lote ***** y las medidas y colindancias descritas en párrafos que preceden.

Sin embargo, la parte actora para justificar el justo título generador de la posesión exhibió un Contrato de Compraventa, de fecha **cuatro de Mayo de dos mil cinco**, celebrado entre las partes en litigio, respecto del bien materia a usucapir.

Sobre lo expuesto, tomando en consideración que la demanda, como acto jurídico, debe ser interpretada en toda su literalidad junto con los documentos que a ella se anexen, a efecto de que el juzgador armonice los datos contenidos en dichos memoriales y fije un sentido que sea congruente con los elementos que los conforman.

Luego, el artículo 194 fracción VI del Código procesal de la materia establece que en la demanda bajo la palabra "hechos" se expondrá de manera clara y sucinta aquellos en que el actor funde su demanda, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, toda vez que con esa remisión, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos.

Es aplicable al presente caso, la tesis jurisprudencial de rubro y texto siguiente: **"DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS**

FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA).- Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos". Primera Sala del Alto Tribunal al resolver contradicción de criterios sustentados por el Primero Tribunal Colegiado del Quinto Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito. Época: Novena Época. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Marzo de 2004. Tesis: 1a./J. 63/2003. Página: 11.

De igual manera, es aplicable la tesis del epígrafe siguiente: "**DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN INTEGRALMENTE.**- Es legal una sentencia cuando su dictado no se aparta de los hechos constitutivos de la controversia, sino que se apoya en una debida interpretación del escrito inicial de demanda, ocurso, que como cualquier otro acto jurídico es susceptible

de interpretación cuando existen palabras contrarias. La interpretación de la demanda debe ser integral, a fin de que el juzgador armonice los datos en ella contenidos y fije un sentido que sea congruente con los elementos que la conforman, lo que se justifica plenamente, en virtud de que se entiende que el Juez es un perito en derecho, con la experiencia y conocimientos suficientes para interpretar la redacción oscura e irregular, y determinar el verdadero sentido y la expresión exacta del pensamiento de su autor que por error incurre en omisiones o imprecisión, tomando en cuenta que la demanda constituye un todo que debe analizarse en su integridad por la autoridad a efecto de dilucidar las verdaderas pretensiones sometidas a litigio".

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Época: Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Agosto de 2007. Tesis: I.3o.C. J/40 Página: 1240.

En consecuencia, se tiene como documento fundatorio de la acción en el que la parte actora funda la acción deducida en el Contrato de Compraventa, de fecha **cuatro de Mayo de dos mil cinco**, celebrado entre ***** en su carácter de vendedora y ***** como comprador, respecto del lote número ***** y las medidas y colindancias descritas en párrafos que preceden.

X.- La usucapión, es una figura jurídica 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".***

De las anteriores hipótesis normativas, se desprende que, para que proceda la acción intentada, es necesario que la parte interesada justifique los elementos siguientes: **a).**- La existencia del título que genera la posesión; **b).**- Que dicha posesión sea a nombre propio, pública, pacífica, y continua; y, **c).**- Que ha poseído el bien inmueble de buena fe en diez años.

De las actuaciones judiciales practicadas en del presente juicio y de las pruebas aportadas en el juicio, esta autoridad, llega a la convicción que la acción deducida ***** se encuentra acreditada, por las razones de índole legal siguientes:

En relación al primero de los elementos de la acción ejercitada, consistente en la existencia del título que genera la posesión; se encuentra acreditada, al tenor del Contrato de Compraventa, de fecha **cuatro de Mayo de dos**

mil cinco, celebrado entre ***** en su carácter de vendedora y ***** como comprador, respecto del lote número *****.

De igual manera, la parte actora exhibió como antecedentes de propiedad la copia certificada por Notario Público del instrumento notarial número ***** que contiene el Contrato de Compraventa celebrado entre la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), representada en ese acto por su Apoderado Legal ***** en su carácter de vendedor y ***** como compradora, respecto del lote *****.

Asimismo, el accionante anexo al escrito de demanda el Certificado número *****, expedido por el Registrador Público de la Propiedad de la Circunscripción Territorial de Puebla, de fecha dos de Agosto de dos mil diecinueve, del que se advierte que el lote *****, se encuentra inscrito en el acervo registral bajo el número de Folio Real Inmobiliario *****, a nombre de *****.

En tal virtud, se justifica el primer elemento de la acción deducida, consistente en la existencia del título generador de la posesión, es decir, el justo título, respecto del lote número *****.

En relación al segundo y tercero de los elementos de la acción ejercitada consistente en que la posesión sea a nombre propio, pública, pacífica, continua y por el plazo de diez años, se encuentra justificado al tenor de la prueba testimonial que estuvo a cargo de *****, quienes en la audiencia trifásica, manifestaron que conocen a su presentante y que la demandada *****, le vendió el inmueble ubicado en el lote *****y desde la fecha de celebración del Contrato de Compraventa la parte actora lo tiene en posesión a título de dueño, pacífica, publica e interrumpida.

En tal virtud, con los medios de pruebas analizados se justifica que ***** ha detentado la posesión del lote ***** con las medidas y colindancias señaladas en párrafos que preceden, 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; por tanto, es dable concluir que el segundo y tercero de los elementos de la acción ejercitada, fueron demostrados, ya que el accionante justificó que ha ejercido la posesión cumpliendo con las cualidades exigidas por la legislación civil para que opere en su favor la usucapión de buena fe.

Por otra parte, **Ángel Martín Vera Lemus** en su carácter de Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, al dar contestación a la demanda instaurada en contra de su representada, únicamente manifestó que en que el inmueble materia del juicio no es propiedad del municipio y no invade vía pública.

Al respecto cabe señalar que resulta innecesario hacer un estudio de dichas manifestaciones, toda vez que el Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, no controvierte los hechos de la demanda, al aducir que el inmueble a usucapir no es propiedad de su representada y no invade vía pública, por tanto, no existe elemento de controversia que amerite un estudio destacado de las manifestaciones vertidas por el representante del Ayuntamiento Municipal de Puebla.

De lo expuesto, se concluye que **Ángel Martín Vera Lemus** en su carácter de Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, al dar contestación a la demanda

instaurada en contra de su representada, únicamente se le tuvo haciendo las manifestaciones que del referido escrito se desprenden, en términos del numeral 230 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Luego al concatenar cada uno de los elementos de prueba, esta autoridad arriba a la certeza, que al estar acreditado que la parte actora 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: **"PRESCRIPCION 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 TITULO 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 *ánimusdominii* 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 tales condiciones al quedar acreditada la acción deducida, en términos de lo que disponen los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; es dable concluir que ***** ha adquirido por usucapión la propiedad del lote número *****.

En consecuencia, 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 Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la Circunscripción Territorial de Puebla, Puebla, para que se sirva inscribirla en el libro respectivo y le sirva de título de propiedad a la parte actora.

XI.- Por las especiales circunstancias del Juicio, tomando en consideración que la demandada *****; así como los colindantes *****; así como todas aquellas personas que se creyeran con derecho a contradecir la demanda, no comparecieron a juicio; y, **Ángel Martín Vera Lemus** en su carácter de Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, no se opuso a la demanda presentada en contra de su representada, por lo que, con fundamento en el numeral 427 del código adjetivo civil de la entidad, no se hace especial condenación en gastos y costas y cada parte es inmediatamente responsable de los gastos originados con motivo de la tramitación del presente juicio.

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

R E S U E L V E

PRIMERO.- Esta autoridad, es competente para conocer y fallar del presente Juicio de Usucapión.

SEGUNDO.- La parte actora ***** probó la acción deducida; **Ángel Martín Vera Lemus** en su carácter de Director General Jurídico y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, únicamente se le tuvo haciendo las manifestaciones que de su escrito de contestación se desprenden; la demandada *****; así como los colindantes ***** y todas aquellas personas que se creyeran con derecho a contradecir la demanda, no comparecieron a juicio.

TERCERO.- Como consecuencia de lo resuelto en el punto anterior, se declara que ***** ha adquirido por usucapión la propiedad del lote número *****.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia envíese copia autorizada de la misma por triplicado al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la Circunscripción Territorial de Puebla, Puebla, para que se sirva inscribirla en el libro respectivo y le sirva de título de propiedad a la parte actora.

QUINTO.- Por las especiales circunstancias del juicio, esta autoridad estima justo no hacer especial condenación en costas y cada parte es inmediatamente responsable de los gastos originados con motivo de la tramitación del presente juicio.

NOTIFIQUESE EN TERMINOS DE LEY.

Así lo resolvió y firma la Ciudadana Licenciada **ALBA MARIA ROMANO HERNANDEZ**, Juez Cuarto Especializada en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, ante el Licenciado **CARLOS ISAURO GARCIA TRUJILLO**, Secretario que autoriza.- DOY FE.

En dieciocho de febrero de dos mil veinte, doy cuenta a Abogado **ROBERTO ANTONIO MENDOZA SALMORÁN**, Juez Cuarto Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, con el escrito de **ANTONIO LIBRADO HERON NAVARRETE BORBOA**, presentado el diecisiete de febrero de dos mil veinte y turnado para su acuerdo el dieciocho siguiente. Conste.

Ciudad Judicial, Puebla, a dieciocho de febrero de dos mil veinte.

Visto lo de cuenta, la juez resuelve:

Con fundamento en el artículo 375 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se tiene a **ANTONIO LIBRADO HERON NAVARRETE BORBOA**, en su carácter de abogado patrono de la parte actora, haciendo las manifestaciones que de su escrito de cuenta se desprenden.

En estas condiciones y tomando en consideración que la sentencia definitiva dictada por ésta autoridad dentro del presente juicio, con fecha veintinueve de enero de dos mil veinte, dentro del presente juicio, no fue impugnada por ninguno de los interesados, como lo solicita el promovente, se declara que la misma ha causado ejecutoria.

Así mismo, como lo solicita el ocursoante, y en cumplimiento al **cuarto punto** resolutivo de la mencionada sentencia definitiva, girese atento oficio al Registro Publico de la Propiedad de la Circunscripción Territorial de Puebla, a fin de que proceda a inscribir la sentencia definitiva dictada en autos y la misma le sirva

como título de propiedad a la parte actora, debiéndose acompañar a dicho oficio copia certificada por triplicado de las constancias pertinentes las cuales serán a costa de la parte actora.

Notifiquese en términos de ley.

Así lo resolvió y firma el Abogado **ROBERTO ANTONIO MENDOZA SALMORÁN**, Juez Cuarto Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, ante el secretario de acuerdos Abogado **CARLOS ISAURO GARCIA TRUJILLO** quien autoriza y da fe.

734/2019/4C

LBTH