

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiuno de mayo de dos mil veintiuno.-

**VISTOS**, para dictar resolución dentro de los autos del expediente número **0309/2020** relativas a las diligencias de **JURISDICCIÓN VOLUNTARIA (RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE)**, que promueve \*\*\*\*\*, la que se dicta bajo los siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**

**I.-** El artículo 884 Bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, señala que las diligencias de rectificación podrán promoverse cuando se pretenda rectificar la ubicación, superficie, medidas y colindancias de un inmueble titulado a favor de la promovente, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, para lo cual será requisito indispensable que la promovente exhiba levantamiento catastral certificado y que se corra traslado con la solicitud a los colindantes, al Director del Registro Público de la Propiedad y al Instituto de Catastro, quienes podrán oponerse a las diligencias dentro de un plazo de tres días, si no hubiere oposición, y se probare la posesión del predio y la excedencia, se dictará resolución teniendo por rectificado el título en la forma y términos en que lo haya solicitado la promovente.-

**II.-** La promovente de estas diligencias \*\*\*\*\* comparece ante esta autoridad a efecto de que se haga la rectificación de superficie, respecto del inmueble ubicado en el lote \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, mismo que se identifica con calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\* del citado fraccionamiento con una superficie física de \*\*\*\*\* metros cuadrados, el cual se describe en la escritura pública número \*\*\*\*\*, tomo \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, celebrada ante la fe del Notario Público número trece de los del Estado, registrada bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, de fecha \*\*\*\*\*, pues según escritura le ampara una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, pero de conformidad con el levantamiento topográfico catastral físicamente tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, describiendo las medidas y colindancias de la escritura y las que sostiene tiene realmente dicho

inmueble que por tanto su escritura ampara menor superficie a la que realmente cuenta.-

De las presentes diligencias se le notificaron a los colindantes \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, al Agente del Ministerio Público de la Adscripción, al Director del Registro Público de la Propiedad del Estado y al Instituto Catastral del Estado.-

II.- Dispone el artículo 235 del Código Procesal Civil vigente del Estado que: *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones”*.- En observancia a este precepto, los promoventes exponen en su demanda una serie de hechos como fundatorios de las diligencias y para probarlos como exige el precepto en cita, se le admitieron y desahogaron las siguientes pruebas:

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada del instrumento número \*\*\*\*\*, tomo \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, celebrada ante la fe del Notario Público número trece de los del Estado, registrada bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, de fecha \*\*\*\*\*, visible de la foja doce a diecisiete de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el día \*\*\*\*\*, el señor \*\*\*\*\*, con el consentimiento de su esposa \*\*\*\*\* como vendedores y \*\*\*\*\* como compradora celebraron contrato de compraventa, respecto al bien ubicado en el lote de terreno con servicios de interés social, número \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con una superficie de noventa y ocho metros treinta y ocho decímetros cuadrados y que linda: *AL NORESTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con el lote \*\*\*\*\*; AL NOROESTE, en \*\*\*\*\* metros, con el lote \*\*\*\*\*; AL SURESTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con la calle \*\*\*\*\*; y, AL SUROESTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con calle \*\*\*\*\*.*

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la manifestación que hace el Director del Instituto Catastral del Estado relativa a la vista que se le dio al promover las presentes diligencias, visible a foja veintitrés a veintiséis de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por los

artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en donde hace saber que dicho instituto hizo un levantamiento topográfico catastral en fecha quince de junio de dos mil veinte, donde se comunicó a la propietaria que la superficie de terreno según escritura es de \*\*\*\* metros cuadrados, y físicamente tiene una superficie de \*\*\*\* metros cuadrados, por ende, se trata del mismo levantamiento topográfico agregado a estas diligencias visible de la foja siete de autos.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el certificado de libertad o existencia de gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, visible a foja ocho a nueve de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el bien inmueble materia de estas diligencias, se encuentra inscrito a nombre de \*\*\*\* y que el mismo se encuentra registrado bajo número de inscripción \*\*\*\*, del libro \*\*\*\*, sección \*\*\*\* de Aguascalientes, por compraventa de fecha \*\*\*\*.

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el levantamiento topográfico expedido por el Licenciado \*\*\*\* en su calidad de DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, visible a foja siete de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado,, el cual hace referencia a la escritura número \*\*\*\*, tomo \*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*, celebrada ante la fe del Notario Público número trece de los del Estado, registrada bajo el número \*\*\*\*, del libro \*\*\*\*, de la Sección \*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, de fecha \*\*\*\* que es la que pretende se rectifique y en ésta se asentó que según la escritura antes indicada le ampara una superficie de \*\*\*\* metros cuadrados, pero de conformidad con el levantamiento topográfico catastral físicamente tiene una superficie de \*\*\*\* metros cuadrados, dentro de las siguientes medidas y linderos:

**AL NORESTE**, del punto uno al punto dos cuenta con \*\*\*\* metros y del punto dos al punto tres mide \*\*\*\* metros, lindando con propiedad privada; **AL**

SURESTE, del punto tres al punto cuatro mide \*\*\*\*\* metros, del punto cuatro al punto cinco mide \*\*\*\*\* metros, y del punto cinco al punto seis mide \*\*\*\*\* metros, lindando con Avenida \*\*\*\*\*; AL SUROESTE, del punto seis al punto siete mide \*\*\*\*\* metros, lindando con calle \*\*\*\*\*; y, NOROESTE del punto siete al punto uno mide \*\*\*\*\* metros con clave \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\*; de lo anterior se desprende que contrario a como lo manifiesta el promovente no se considera que se trate de solo un error en la escritura que pretende se rectifique en cuanto a la superficie, medidas y colindancias, sino que son distintas a las que se refieren las escrituras de propiedad el predio en cuestión, pues la diferencia entre la superficie establecida en la escritura con la del levantamiento topográfico, excede en más del cien por ciento de dicha superficie, de ahí que no se acredite que se trata tan solo de un error de cálculo o medición.-

TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* desahogada en audiencia del veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, no le beneficia al oferente pues los testigos son coincidentes en señalar que la diferencia de la superficie del inmueble son distintas entre las establecidas en la escritura y en el levantamiento topográfico y que es mucha esa diferencia.-

IV.- Ahora bien, el artículo 788 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone: *“La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que, por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez sin que se haya promovido ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.”*.-

Asimismo, el 884 bis del mismo código establece: *“Cuando se pretenda rectificar la ubicación, superficie, medidas y colindancias de un inmueble titulado a favor del promovente, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, se promoverán las diligencias de rectificación; para lo anterior, será requisito indispensable que el promovente exhiba levantamiento catastral certificado. En las diligencias deberá oírse necesariamente a los colindantes del predio de que se trate, al Instituto Catastral del Estado*

*y al Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado, quienes podrán oponerse al trámite de las diligencias. En el trámite de las diligencias el promovente deberá acreditar que efectivamente tiene la posesión del predio a que se refiere su título y de la excedencia que se pretende acreditar. En caso de oposición fundada se dará por terminado el procedimiento dejando a salvo los derechos del promovente para que promueva el juicio correspondiente. Si no hubiere oposición, y se probare la posesión del predio y de la excedencia, se dictará resolución teniendo por rectificado el título en la forma y términos en que lo haya solicitado el promovente...".-*

De los artículos antes transcritos se desprende que las diligencias de jurisdicción voluntaria relativas a la rectificación de superficie, medidas y colindancias de bienes inmuebles se pueden promover cuando exista un error de cálculo o aritméticos respecto de la superficie del predio o de las medidas de los linderos.-

En el caso que nos ocupa se considera que no resultan procedentes las diligencias que ahora nos ocupan, toda vez que la pretensión del promovente es acreditar que el predio que adquirió tiene una superficie mayor a la que ampara sus escrituras, y aún cuando en el levantamiento topográfico catastral expedido por el Director General del Instituto Catastral y plano anexo visible de la foja siete y once autos, se haya hecho referencia a la escritura número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe de la Notario Público número trece del Estado, por la cual el promovente adquirió el inmueble antes descrito, que es el que pretende se rectifique, sin embargo, se desprende del mismo que afirman que según la escritura referida, ésta ampara una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y físicamente tiene \*\*\*\*\* metros cuadrados con las medidas y colindancias descritas en el levantamiento antes indicado que se manifestaron al momento de su valoración, que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; de lo anterior se desprende que contrario a como lo manifiesta el promovente no se considera que se trate tan solo de un error en la escritura que pretende se rectifique en cuanto a la superficie o las medidas y colindancias, sino que son distintas a las que se refieren en la escritura en donde se adquirió en propiedad el inmueble que en la misma se menciona, pues

para el efecto de que sean procedentes las diligencias promovidas, es necesario que el promovente demuestre la existencia de derecho de propiedad respecto de aquel predio así que *dicho bien* tiene una superficie diversa a la que aparece en el documento con el que acredita la propiedad o bien que sus medidas son distintas, consecuentemente, la rectificación consiste en reducir algo a la exactitud que debe de tener, o bien, que existe una excedencia pero dentro del propio lote que el promovente adquirió en propiedad, por lo que en el caso que nos ocupa debió de acreditarse cualquiera de los tres supuestos siguientes: A).- Que la superficie que aparece en la escritura de \*\*\*\* metros cuadrados resultara de las nuevas medidas que se proporcionan en el levantamiento catastral y que quedaron plasmadas en el levantamiento topográfico correspondiente; B).- Que con las medidas plasmadas en la escritura que pretende se rectifique y que han quedado indicadas en líneas anteriores y subrayadas, resulte la superficie de \*\*\*\* metros cuadrados; en consecuencia, no se demostró que la forma en como se asentaron la superficie, medidas y colindancias en la escritura que presenta el promovente, se trate tan solo de un error al momento de describirlo.-

V.- En virtud de lo expuesto, **se declaran improcedentes las diligencias de Jurisdicción Voluntaria** promovidas por \*\*\*\* para obtener la rectificación de la superficie, medidas y colindancias establecidas en la escritura pública número \*\*\*\*, tomo \*\*\*\*, tirada ante la fe del Notario Público número trece de los del Estado, de fecha \*\*\*\* por las razones indicadas en el considerando anterior, que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, que por tanto, se trate tan solo de un error al momento en que se asentaron en la escritura que presenta el promovente.-

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 788, 789, 791 y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Se declaran improcedentes las diligencias promovidas por \*\*\*\* al no acreditarse que se trate tan solo de un error al momento en que se asentaron en la escritura que presenta el promovente.-

**SEGUNDO.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**TERCERO.-**Notifíquese.-

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA DE ACUERDOS                      JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha veinticuatro de mayo dos mil veintiuno.- Conste.-

**L'ECGH/ilse\***

La licenciada **ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ,** en su carácter de Secretaria de acuerdos y/o de Estudio y Proyectos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0309/2020** dictada en **veintiuno de mayo de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL,** conste de **4 fojas utilizadas por ambos lados.** Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de

la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombre de la promovente, domicilio materia de la rectificación, datos de inscripción del inmueble objeto de las diligencias ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, superficies del inmueble, nombres de los colindantes, datos de la escritura a través de la cual el promovente adquirió el inmueble objeto de las diligencias así como los nombres de las personas que intervinieron en la escritura, medidas y colindancias, así como las claves catastrales que pudieran ubicar a los colindantes o el bien inmueble materia de las diligencias y nombres de los testigos**, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.