

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a siete de abril de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del expediente número *** que en la vía de **Jurisdicción Voluntaria (Rectificación de Medidas y Colindancias)**, promovió *** y, encontrándose en estado el dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El artículo 142 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles establece:

“Artículo 142.- Es Juez competente: En actos de Jurisdicción Voluntaria, el del domicilio del que promueve, pero si se tratare de bienes raíces, lo será el del lugar en que estén ubicados”.

Y es en virtud de ello, que el suscrito juez es competente para conocer del presente negocio, toda vez que el inmueble de las presentes diligencias se encuentra ubicado en el municipio de Aguascalientes, Aguascalientes.

III.- Enseguida se analiza el cuadro normativo que regula las presentes diligencias, establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado:

“Artículo 879.- Las informaciones *ad-perpetuam* podrán decretarse cuando sólo tenga interés el promovente y se trate:

I.- De justificar algún hecho o acreditar algún derecho;

II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble; y

III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

En los casos de las Fracciones II y III, se correrá traslado con la solicitud a los colindantes, al Director del Registro Público de la Propiedad y al Instituto de Catastro quienes tendrán derecho a oponerse a las diligencias, dentro de un plazo de tres días.

En los casos de la Fracción III además se correrá traslado al propietario y a los demás partícipes del derecho real, cuando los haya.

En todos los casos, la información se recibirá siempre con citación del Ministerio Público y con las demás personas que hubieren comparecido al procedimiento, manifestando su interés de asistir a la audiencia respectiva”.

“Artículo 884 Bis.- 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. La resolución mencionada bastará para que el Instituto Catastral acepte la manifestación de predio y proceda en consecuencia e igualmente para que en el Registro Público de la Propiedad en el Estado se anote en el folio real correspondiente la rectificación que se haya determinado”.

Resultando conveniente transcribir lo señalado por el artículo 43 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que textualmente indica:

“Artículo 43.- *Cualquiera de los interesados en una inscripción del Registro que advierte en ella error material o de concepto, podrá pedir su rectificación al registrador y si este no conviene en ella, podrá ocurrir al Juez con igual petición”.*

Del precepto legal en comento se obtiene, que para solicitar alguna rectificación de los datos de algún registro que obre en los inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, es menester que los precise a fin de que la autoridad judicial esté en condiciones de ordenar a dicha dependencia registral se rectifique alguno de los datos que aparecen u obran en los libros y registros de la citada autoridad registral.

Lo anterior es así, porque la resolución que se emita en un procedimiento de jurisdicción voluntaria, comprende todos aquellos actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados deba intervenir la autoridad judicial, empero, para ello es menester de la promovente desde su escrito inicial señale con precisión los puntos sobre los cuales versará la cuestión sobre la cual no se promueve litigio entre partes determinadas.

IV.- Se considera que **Hilda Santacruz Maldonado**, quien promueve las presentes diligencias de Jurisdicción Voluntaria, acreditó ser **poseedora y propietaria** del predio ubicado actualmente en la esquina que forman las calles *** con número actual de la calle *** número ***, inmueble que cuenta con la clave catastral ***.

Lo anterior atendiendo, a que en el presente caso, la promovente afirma, que el inmueble objeto del presente negocio cuenta con una superficie física de seiscientos setenta y tres punto treinta y cuatro metros cuadrados, pero que en las

escrituras que amparan su propiedad se hace referencia a una superficie de quinientos cuarenta y un punto ochenta y seis metros cuadrados.

Indica, que es ese el motivo por el cual promueve las presentes diligencias, esto a fin de que mediante sentencia que esta autoridad dicte, se reconozcan la superficie, medidas y colindancias físicas correctas las cuales se encuentran asentadas en el Levantamiento Topográfico que se realizó sobre dicho predio y del cual se advierte que el inmueble cuenta con una superficie física total de seiscientos setenta y tres punto treinta y cuatro metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ***, resultado técnico base del juicio.

Ahora bien, a fin de que se declare que la superficie, medidas y colindancias del predio que posee son distintas a las que se encuentran asentadas en la escritura correspondiente, lo anterior en términos de lo dispuesto por el numeral 235 del Código Procesal Civil del Estado, existe lo siguiente:

Obra dentro del sumario el **Levantamiento Topográfico Catastral** realizado por el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, el día siete de mayo de dos mil veinte *-fojas de la veintidós a la veinticinco-*, con pleno valor de conformidad con el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en el que derivado de una solicitud que hizo la promovente, se realizaron los trabajos técnicos de medición del predio ubicado en *****, con clave catastral ***, desprendiéndose que según la escritura pública que ampara dicha propiedad, a la misma le corresponde una superficie de quinientos cuarenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados, siendo que físicamente cuenta con seiscientos setenta y tres punto treinta y cuatro metros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos:

ORIENTACIÓN	PUNTOS FÍSICOS	MEDIDA FÍSICA (METROS)	COLINDANCIAS
-------------	----------------	------------------------	--------------

NORTE	1	2	38.41	Clave ***
ORIENTE	2	3	25.64	Calle ***
SUR	3	4	11.14	Calle ***
PONIENTE	4	1	57.24	Calle ***

Por otro lado, existe la factura serie y folio 30001216835, expedido por el Municipio de Aguascalientes, a nombre de ***, dirección ***, en relación a la propiedad raíz 2020, cuenta predial ***, cuenta catastral ***, por un monto total de dos mil cuatrocientos treinta y un pesos cero centavos moneda nacional, la cual se valora en términos del numeral 341 del Código Procesal Civil.

Además, constan las **documentales públicas**, valoradas de conformidad con el artículo 341 del ordenamiento legal antes invocado, consistentes en las copias certificadas:

A).- Del instrumento notarial ***, mismo que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número *** *-fojas de la once a la dieciséis-*, de la cual se advierte el **Contrato de Compraventa** celebrado entre *** *-por sí y en representación de su esposa ***-* como parte vendedora e *** y como compradora, lo anterior respecto del lote de terreno urbano propio para edificar ubicado en la esquina de las calles *** lote que formó parte del predio ***, con una superficie de seiscientos metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***, predio que pasó a la compradora con todas sus mejoras, servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones.

B).- Del instrumento notarial número ***, con la cual se acredita que el matrimonio celebrado entre *** e ***, el veintiocho de diciembre de mil novecientos cincuenta y siete, en Acámbaro, Guanajuato, estuvo vigente la Ley Sobre Relaciones Familiares,

por tal concepto su matrimonio estaba sujeto al régimen de separación de bienes.

Además, existe la **testimonial**, a cargo de ***, desahogada durante audiencia celebrada el día veintidós de febrero de dos mil veintiuno –*fojas de la cuarenta y nueve a la cincuenta y dos*–, atestes que concordaron entre sí, manifestando que efectivamente *** es propietaria del inmueble ubicado en ***, siendo que de igual forma indicaron sus medidas y colindancias, las cuales, si bien, no son idénticas, no difieren por mucho entre lo que señala un testigo y otro, aunado a que los tres manifestaron, que conocen dichos datos ya que además de las escrituras, han visto algún levantamiento topográfico en el que se mencionan, señalando que las medidas y superficies contenidas en dichos documentos resultan ser diferentes.

De igual manera afirman, que la promovente cuenta con la posesión de dicho predio desde mil novecientos setenta y cuatro, y aun y cuando no ha sido molestada por persona o autoridad alguna con motivo de la posesión que detenta en relación con el inmueble objeto del presente negocio, se promueven las presentes diligencias a fin de que se corrijan las medidas y colindancias con las que cuenta el predio, atendiendo a la nueva medición que se hizo, ya que son distintas las que aparecen en las escrituras a las que tiene físicamente dicho predio.

Probanza a la que se les otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código Procesal Civil, toda vez que dichos testigos declararon en forma unísona y conteste.

Acreditándose con lo anterior, una diferencia aparente entre la superficie de la propiedad amparada en la escritura exhibida con aquella que en realidad detenta el predio en cuestión.

Cabe señalar, que se dio intervención a la colindante del predio motivo de las presentes diligencias siendo ésta *** *-foja cuarenta y dos-*, además que de igual forma fueron debidamente notificados el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado *-foja veintisiete-*, la Dirección General del Catastro en el Estado *-foja treinta y uno-* y el Agente del Ministerio Público de la Adscripción *-foja veintiséis vuelta-*, tal y como consta de las cédulas de notificación correspondientes.

En ese tenor, mediante proveído del catorce de diciembre de dos mil veinte *-foja cuarenta y uno-*, se tuvo a la licenciada ***, Coordinadora Jurídica de la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, por contestando el traslado ordenado al **Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes**, quien realizó las manifestaciones que estimaba pertinentes mediante escrito presentado el cuatro de diciembre de dos mil veinte *-fojas treinta y cuatro y treinta y cinco-*, en donde indicó, que el predio motivo de rectificación de medidas y superficie lo es el ubicado en ***, con clave catastral ***, con una superficie registrada de quinientos cuarenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados y que se encuentra inscrito a nombre de la promovente, sin embargo, que el mismo Instituto realizó un Levantamiento Topográfico de dicho predio en el que se asentó que físicamente cuenta con una superficie de seiscientos setenta y tres punto treinta y cuatro metros cuadrados.

Así mismo, mediante escrito presentado el treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno *-foja cincuenta y cinco-*, la licenciada *** Agente del Ministerio Público de la Adscripción, dio contestación a la vista que le fue concedida por ésta autoridad mediante proveído del tres de marzo del año en curso *-foja cuarenta y cuatro-*, y manifestó que no tiene inconveniente en que se dicte la sentencia, atendiendo a que del informe rendido por la

Coordinadora Jurídica de la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial Registral y Catastral, se advierte que el inmueble objeto de las presentes diligencias físicamente tiene una superficie de seiscientos setenta y tres punto treinta y cuatro metros cuadrados, además de la información testimonial desahogada en autos del presente negocio fueron coincidentes en señalar las medidas y colindancias del inmueble objeto de las diligencias que nos ocupan, aunado a que la colindante fue debidamente notificada del presente asunto.

Documentales a las que se les reconoce pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código Adjetivo de la materia, al haber sido expedidas por una servidora pública en ejercicio de sus funciones, máxime que de la misma se desprende la existencia del sello de la institución de la que proviene, hojas embretadas, además de la firmas autógrafa de la mencionada funcionaria pública.

Lo anterior, sin que la colindante ***, ni el **Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado**, hubieran hecho manifestación alguna en relación con la tramitación de las presentes diligencias.

Por todo lo anterior, se concluye que quedaron probados los extremos en los que la promovente *** sustenta sus pretensiones, esto al colmarse los requisitos establecidos por el artículo 884 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues además de la existencia en la excedencia de la superficie amparada en escritura pública del predio motivo de las presentes diligencias, la promovente probó que detenta la posesión y propiedad del predio a que se refiere su título y de la excedencia que quedó precisada.

En mérito de lo expuesto con antelación con fundamento en los artículos 788, 789, 791, 884 Bis y demás

relativos del Código de Procedimientos Civiles en lo concerniente a la tramitación de la Jurisdicción Voluntaria, se resuelve:

Primero.- Se declara procedente la vía de **Jurisdicción Voluntaria.**

Segundo.- Se declara que la promovente *** acreditó los extremos necesarios para ordenar la rectificación de medidas y colindancias del inmueble que describe en su escrito inicial de demanda.

Tercero.- Se ordena la **rectificación de superficie, medidas y colindancias** del predio ubicado en *** con número actual de la calle *** número ***, inmueble que cuenta con la clave catastral ***, inmueble amparado por la escritura pública ***, la cual se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***, lo anterior a fin de que en el apartado relativo se asiente que la superficie real y correcta que detenta la fracción del inmueble que ampara es de **seiscientos setenta y tres punto treinta y cuatro metros cuadrados**, con las medidas y colindancias correctas que se indican en el levantamiento topográfico acompañado por la promovente a su escrito inicial de demanda, las cuales se tienen por reproducidas como si a la letra se insertaren.

Cuarto.- Con testimonio de la presente resolución, gírense atentos oficios a la Notaría Pública número *** de las del Estado, así como al Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado y Director de Catastro e Impuesto a la Propiedad Raíz en el Estado, para que en aclaración de la superficie y medidas que ampara la escritura pública descrita en el punto anterior, se asiente en los registros en su lugar las que físicamente presenta el inmueble a que se refiere dicha escritura y que han quedado descritas en el último considerando de la presente resolución.

Quinto.- 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.

Sexto.- Notifíquese.

A S Í lo sentenció el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos licenciada Fabiola Morales Romo, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. FABIOLA MORALES ROMO

La Secretaria de Acuerdos, licenciada Fabiola Morales Romo, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha ocho de abril de dos mil veintiuno.- Conste.-

L'ALPR/*dads***

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico:** que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 1148/2020, dictada en fecha siete de abril de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constanding de doce fojas útiles.

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 de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las promovente, así como de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y del instrumento público al que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-