

SENTENCIA DEFINITIVA
Juzgado Mixto de Primera Instancia
del Segundo Partido Judicial
Calvillo, Aguascalientes, a cuatro de junio del año dos mil
veintiuno.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0880/2020** relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria de Rectificación de Superficie, Medidas y Colindancias, que promueve ***** por conducto de su albacea *****, siendo su estado el de dictar resolución se emite la misma bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Esta autoridad es competente para conocer de las presentes diligencias al actualizarse la hipótesis a que se refiere el artículo 142 Fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles, pues en la especie se promueven diligencias de jurisdicción voluntaria respecto de un bien raíz ubicado en el municipio de Calvillo, Aguascalientes, esto es dentro del Segundo Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, ya que el precepto legal antes invocado establece la competencia en tratándose de actos de jurisdicción voluntaria respecto de la ubicación del bien inmueble de que se trata.

Además de la territorialidad este juzgador resulta competente por razón de cuantía, materia y grado a la luz de los artículos 2º, 35 y 38 todos de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

II.- La parte promovente ***** por conducto de su albacea ***** promovió diligencias de jurisdicción voluntaria, a efecto de que este juzgador declare procedente la Rectificación de Medidas, Superficies y Colindancias del bien inmueble de su propiedad el cual debe de tener una superficie así como las siguientes medidas y colindancias:

Predio con una superficie resto real y rectificada de 400.27 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE del punto 1 al punto 2 mide 9.80 metros; lindando con la cuenta ***** registrada a nombre de *****; AL ORIENTE del punto 2 al punto 3 mide 42.70 metros lindando con cuenta ***** registrada

a nombre de *****; AL SUR del punto 3 al punto 4 mide 8.95 metros lindando con Calle *****; y AL PONIENTE del punto 4 al punto 1 mide 42.70 metros lindando con cuenta ***** registrada a nombre de *****.

Y el inmueble que pretende sea rectificado en sus medidas y colindancias está amparado con la escritura pública correspondiente que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número *****, Fojas *****, Libro ***** de la Sección ***** de Calvín, Aguascalientes.

Señala la parte promovente que el inmueble en cita tiene una superficie física de 400.27 es decir que tiene 28.03 metros cuadrados de diferencia, siendo que las medidas y colindancias físicas se especifican en el Levantamiento Topográfico Catastral emitido por La Dirección General de Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes que obra en autos.

Ahora bien, de acuerdo a lo expuesto la citada escritura de Propiedad solo ampara una superficie de 372.24 metros cuadrados a favor de la parte promovente y de los hechos y documentos que acompaña su solicitud ante esta autoridad en esencia se refieren a una superficie real y física de 400.27 metros cuadrados, dentro de los cuales se comprende la superficie de 372.24 metros cuadrados, por ello considera la parte promovente que la escritura debe de rectificarse en relación a una superficie de 28.03 metros cuadrados, siendo que ello pone de manifiesto que entre la escritura y lo real existe una diferencia de la superficie de 28.03 metros cuadrados.

Por lo anterior tenemos que el artículo 884 BIS del Código de Procedimientos Civiles establece:

"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 DE AGUASCALIENTES

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."

De dicha resolución se desprende que, que cuando se pretende 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, como en la especie acontece, será requisito indispensable el que:

- a).- **Que el inmueble se encuentra inscrito a nombre de la parte promovente.**
- b).- **Se exhiba levantamiento catastral certificado.**
- c).- **Que se oiga a los colindantes del predio que se trate, al Instituto Catastral y al Director del Registro Público de la Propiedad,**
- d).- **Que además se acredite la posesión del predio a que refiere el título y de la excedencia que se pretende acreditar, sin que exista oposición por parte de alguno de los interesados.**

Ahora bien de acuerdo a lo actuado en autos tenemos que los requisitos señalados con anterioridad se encuentran acreditados ya que en la especie a la solicitud inicial la parte promovente acompañó la documental respectiva que demuestra que el bien inmueble que pretende rectificar esta inscrito a favor del promovente, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, acompañó la

documental relativa al levantamiento Catastral respectivo visible en autos, se dio vista al Agente del Ministerio Público de la Adscripción tal y como se desprende de los autos, fueron notificados debidamente la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado y el Instituto Catastral del Estado así como los colindantes del predio según cédulas de notificación que obran en autos.

Asimismo tenemos que en relación a la posesión del predio a que se refiere su título y la excedencia de la parte promovente quedara demostradas a través del testimonio de *****, *****, y *****, siendo que la primera dijo conocer a la promovente, que la conozco porque somos amigas, que la conozco desde cuando yo era joven, desde antes de casarme que en relación a si conoce a *****. - Sí lo conocí, el señor ya falleció, lo conocí porque fuimos vecinos un tiempo y él era amigo de mi papá, que en relación a si ***** es propietario de algún inmueble sí, si es propietario de un terreno que tiene una finca de adobe, se encuentra en la calle ***** número ***** de la ***** de Calvillo, Aguascalientes, lo que sé porque cuando yo empecé a conocer al señor ahí vivía y yo sé que es propietario de ahí porque yo vi las escrituras, que en relación a si las escrituras de la propiedad de ***** se encuentran en regla hasta donde yo sé las escrituras tienen un problema, que la escritura ampara menos terreno del que físicamente tiene el terreno, lo que sé porque yo vi un levantamiento topográfico que levantó el señor *****, la medida que amparan las escrituras es de trescientos setenta y dos metros cuadrados y la medida real es de aproximadamente de cuatrocientos metros cuadrados, que en relación a cuáles son las medidas y colindancias con las que cuenta físicamente el terreno materia del presente juicio sí, al norte mide aproximadamente diez metros y linda con *****, al oriente mide aproximadamente cuarenta y tres metros y linda con *****, al sur mide aproximadamente nueve metros con la calle de su ubicación que es la calle ***** y al poniente mide cuarenta y tres metros y linda con el señor *****, lo sé porque lo he visto en el levantamiento topográfico que hicieron, que en relación a cómo adquirió la propiedad materia de este juicio el señor ***** sí, el cincuenta por ciento la adquirió por herencia y el otro cincuenta por ciento lo adquirió por compraventa, y yo me di cuenta de eso porque vi dos o tres veces las escrituras, lo heredó de su familia, de su mamá y el otro cincuenta por ciento lo adquirió por compraventa, el lo compró, compró el día veintitrés de octubre del dos mil tres, lo que sé porque él comentó y después un día estuvimos viendo la



ESTADO DE AGUASCALIENTES

escritura, que en relación a quién tiene la posesión del inmueble que dice es propiedad de ***** antes la tuvo el señor ***** y a partir de su fallecimiento la tiene la señora ***** , ahí vende raspados y tiene un estacionamiento, lo sé porque yo paso por ahí y ahí la he visto siempre vendiendo raspados y he entrado al estacionamiento muchas veces, que en relación a desde qué fecha ***** tiene la posesión del inmueble materia del presente juicio pues el señor ***** tomó posesión desde el día que compró, es decir, desde el veintitrés de octubre del dos mil tres, lo sé porque ahí lo veíamos siempre, cuando pasábamos, ahí era nuestra pasada entonces, que en relación a si ***** ha tenido algún problema por los linderos de su terreno con los colindantes no, el señor ***** nunca tuvo problemas ni con sus colindantes ni con sus vecinos, ni con ninguna autoridad ni persona alguna, actualmente tampoco ***** ha tenido ningún problema con nadie, lo que sé porque no nos hemos dado cuenta que tengan algún problema ni nada que en relación a si la propiedad de ***** se encuentra delimitada sí, si se encuentra delimitada, está toda delimitada, en algunas partes con ladrillo y en otras con adobe, y en la parte que da a la calle ***** también tiene su barda, de ladrillo y su puerta, lo que sé porque yo conozco ahí el terreno, yo de repente llego con ***** a comprar raspados y he usado varias veces el estacionamiento. Por su parte el segundo ***** dijo conocer a la promovente, que la conozco porque es hermana de ***** que estuvo conmigo en la escuela, que la conozco desde mil novecientos setenta y cinco yo creo, que en relación a si conoce a ***** sí, si lo conocí, el ya murió, lo conocí más o menos desde el setenta y cinco que fui compañero de escuela de su sobrino ***** , que en relación a si ***** es propietario de algún inmueble sí, es de un terreno que está en la calle ***** ***** y ahí tiene una finca de adobe, lo que sé porque conozco la casa y sé que es de él porque yo vi la escritura, que en relación a si la escritura de la propiedad de ***** se encuentra en regla tiene problemas porque la escritura ampara menos terreno de lo que físicamente tiene, la escritura marca trescientos setenta y dos metros cuadrados y el levantamiento topográfico que mandó a hacer el señor ***** marca cuatrocientos metros cuadrados, lo que sé porque he visto varias veces la escritura y sé que eso marca y también vi el plano del levantamiento topográfico que marca los cuatrocientos metros cuadrados, que en relación a cuáles son las medidas y colindancias con las que cuenta físicamente el terreno materia del presente juicio al norte mide diez metros y colinda con ***** , al sur mide nueve metros y colinda con la calle ***** , al oriente mide cuarenta y tres metros y

colinda con ***** y al poniente cuarenta y tres metros y colinda con *****, lo que sé porque he visto varias veces el levantamiento topográfico y conozco a los colindantes, que en relación a cómo adquirió la propiedad materia de este juicio el señor ***** sí, el cincuenta por ciento lo adquirió por herencia y el otro cincuenta por ciento por compraventa, y lo sé porque está indicado en la escritura y la he visto varias veces, un cincuenta por ciento lo heredó de sus padres y la compró está marcado el veintitrés de octubre del dos mil tres, está marcado en la escritura, que en relación a quién tiene la posesión del inmueble que dice es propiedad de ***** la tiene la señora ***** , yo antes la veía ahí a ella pero desde que falleció Don ***** ella tiene la posesión del predio, ahí tiene un puesto de raspados y un estacionamiento y desde entonces ella tiene la posesión, antes de ella la tenía el señor ***** , lo que sé porque yo ahí lo veía diario, que en relación a desde qué fecha ***** tiene la posesión del inmueble materia del presente juicio desde la fecha en que lo compró veintitrés de octubre del dos mil tres hasta que él falleció, lo que sé porque como yo era amigo de su sobrino iba mucho a ese lugar, que en relación a si ***** ha tenido algún problema por los linderos de su terreno con los colindantes no, ninguno que yo sepa, nunca he sabido que tenga problemas, que en relación a si la propiedad de ***** se encuentra delimitada sí está delimitada con las paredes de los colindantes y en la calle con una pared de adobe, las paredes de los colindantes y ahí tiene la pared que delimita con la calle, es de adobe, lo que sé porque conozco la casa. Por su parte el tercero ***** dijo conocer a la promovente, que la conozco porque íbamos a la escuela juntos, a la secundaria, que la conozco desde toda la vida, que en relación a si conoce a ***** sí, lo conozco porque íbamos a los conos a los raspados de toda la vida, y vecino, él ya murió que en relación a si ***** es propietario de algún inmueble sí, está ubicado en la ***** ***** , ***** , es una finca de adobe, lo sé porque ya de más grande iba uno más grande a echar los conos y platicábamos y sabíamos de toda la vida que era de él, ya de grande me mostró las escrituras a nombre de él, me la mostraba por la amistad, por los años, que en relación a si las escrituras de la propiedad de ***** se encuentran en regla bueno él lo que me comentaba era que le ampara la escritura que tiene trescientos setenta y dos metros, pero tiene un problema con sus escrituras, él promovió un juicio como en el dos mil dos, dos mil tres, porque tiene físicamente más, lo que dice las escrituras es menos y lo que tiene físicamente es más, en el levantamiento topográfico le marca más, cuatrocientos metros cuadrados, y por eso promovió el juicio, lo que sé porque vi las escrituras y comenta uno por la



ESTADO DE AGUASCALIENTES

amistad, por toda la vida de conocerse y quería tener en regla sus escrituras, también vi el levantamiento topográfico, que en relación a cuáles son las medidas y colindancias con las que cuenta físicamente el terreno materia del presente juicio al norte son diez metros y al oriente son cuarenta y tres metros, colinda con ***** con el que colinda, al sur con la ***** nueve metros, y al poniente con ***** cuarenta y tres metros, lo sé porque conozco bien la propiedad y cuando levantaron el levantamiento topográfico, que en relación a cómo adquirió la propiedad materia de este juicio el señor ***** sí, el cincuenta por ciento es herencia de sus padres y el otro cincuenta él lo compró no recuerdo el nombre ahí del vecino, no recuerdo cómo se llamaba el señor, lo compró el veintitrés de octubre del dos mil tres, lo que sé porque ahí iba uno casi diario y ahí platica uno por ser vecinos, amigos de toda la vida y de eso pues lo sabía todo el tiempo porque todo el tiempo lo miré también a él ahí, nunca conocí a otra persona que viviera ahí y vi las escrituras, que en relación a quién tiene la posesión del inmueble que dice es propiedad de ***** cuando él vivía pues él tenía la posesión, y después que falleció ***** , que viene siendo su sobrina de él, lo que sé porque toda la vida yo ahí lo miré a él y por ver sus escrituras y su sobrina pues es a la que le hereda y es la que está en el inmueble porque ella sigue vendiendo raspados y es la que todo el tiempo se ha mirado ahí después de la muerte de ***** y por ser vecino, ahí uno conoce todo, que en relación a desde qué fecha ***** tiene la posesión del inmueble materia del presente juicio bueno yo de toda la vida sé, desde que tenía cinco años que iba a los conos sé que él tenía la posesión hasta que falleció y después de que fallece pues su sobrina ***** es la que tiene la posesión, que en relación a si ***** ha tenido algún problema por los linderos de su terreno con los colindantes no, nunca ha tenido problemas, lo sé porque uno como le digo, va uno diario ahí y los vecinos nunca dijeron que tuvieran problemas con él, y el no decía que tuviera problemas con el vecindario, ni con municipio ni nadie, que en relación a si la propiedad de ***** se encuentra delimitada bueno, se encuentra delimitada con las paredes de los vecinos y al lado de la calle ***** con su finca de adobe, lo sé porque ahí hay un estacionamiento y no deja de ir uno ahí al negocio,

TESTIMONIO valorado en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues los deponentes coinciden plenamente en que la parte promovente posee un predio en el Municipio de Calvillo, Aguascalientes, predio que ampara su título de propiedad, siendo que éste ampara una superficie diferente a la que físicamente tiene y que es de 372.24 metros cuadrados y que el inmueble en cita tiene una

superficie física de 400.27, es decir que tiene 28.03 metros cuadrado de diferencia, siendo que respecto a los colindantes nunca han tenido problema alguno por la posesión.

Por lo antes expuesto y fundado, el encontrarse colmados los requisitos previstos en el artículo 884 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, resulta inconcuso que las diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por la ***** por conducto de su albacea ***** son procedentes.

III.- Se declaran procedentes las diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por ***** por conducto de su albacea *****.

Se tiene por rectificado el inmueble que consta en la escritura pública que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número *****, Fojas *****, Libro ***** de la Sección ***** de Calvillo, Aguascalientes.

Al declararse procedentes las presentes diligencias de jurisdicción voluntaria se determina que el inmueble de la parte promovente en cuanto a su superficie física, sea rectificado y al efecto la superficie así como las medidas y colindancias que debe de tener y que deben de quedar amparado por la escritura correspondiente son los de:

Predio con una superficie resto real y rectificada de 400.27 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE del punto 1 al punto 2 mide 9.80 metros; lindando con la cuenta ***** registrada a nombre de *****; AL ORIENTE del punto 2 al punto 3 mide 42.70 metros lindando con cuenta 301-04-011-009 registrada a nombre de *****; AL SUR del punto 3 al punto 4 mide 8.95 metros lindando con Calle *****; y AL PONIENTE del punto 4 al punto 1 mide 42.70 metros lindando con cuenta ***** registrada a nombre de *****.

Expídase copia certificada de la presente resolución así como de los documentos necesarios a costa de los interesados para que hagan del conocimiento del Registro Público de Propiedad en el Estado y del Comercio en el Estado así como del Instituto Catastral, la rectificación a que alude la presente resolución y precedan en consecuencia, acorde al último párrafo

del artículo 884 Bis del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, previo pago de los derechos que se generen.

Lo anterior sin perjuicio de que la parte promovente puede solicitar que la presente resolución se protocolice ante Notario Público.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 813, 817, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1163, 1164, 1168 y 2896 del Código Civil Vigente para el Estado; 788, 879, 880, 881, 882, 883 y 884 Bis del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse:

PRIMERO.- El Juez de origen es competente para conocer y resolver de las presentes diligencias de Jurisdicción Voluntaria.

SEGUNDO.- Se declaran procedentes las diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por ***** por conducto de su albacea *****.

TERCERO.- Se tiene por rectificado el inmueble que consta en la escritura pública que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número ***** , Fojas ***** , libro ***** de la Sección ***** de Calvillo, Aguascaliente.

CUARTO.- Se determina que el inmueble de la parte promovente en cuanto a su superficie física, sea rectificado y al efecto las medidas y colindancias que debe de tener y que deben de quedar amparado por la escritura correspondiente son los que se describen en el considerando II de la presente resolución.

QUINTO.- Expídase copia certificada de la presente resolución así como de los documentos necesarios a costa de los interesados para que hagan del conocimiento del Registro Público de Propiedad en el Estado y del Comercio en el Estado así como del Instituto Catastral, la rectificación a que alude y precedan en consecuencia, acorde al último párrafo del artículo 884 Bis del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, previo pago de los derechos que se generen.

SEXTO.- *"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 Pública de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes."

SEPTIMO.- Notifíquese Personalmente.

ASI, DEFINITIVAMENTE LO RESOLVIO Y FIRMA el Ciudadano Licenciado JOSE HUERTA SERRANO, Juez del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial del Estado, quien actúa asistido de su Secretario de Acuerdos licenciado HUGO EDUARDO NIETO NUÑEZ que autoriza y da fe.-
Doy Fe.

Se publicó la presente resolución en lista de fecha siete de junio del año dos mil veintiuno.- CONSTE
L'JHS/mgg*

El Licenciado HUGO EDUARDO NIETO NÚÑEZ, Secretario de Acuerdos adscrito al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial, con sede en el Municipio de Calvillo Aguascalientes, hago constar y certifico, que éste documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0880/2020** dictada en fecha **cuatro de junio del año dos mil veintiuno**, por el Juez Mixto de Primera Instancia, constando de **cinco** 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 General 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 el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales, así como todos aquellos datos susceptibles de supresión, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.-