



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0662/2021** relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria de Rectificación de Superficie, Medidas y Colindancias, que promueve *********, siendo su estado el de dictar resolución se emite la misma bajo los siguientes:

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

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 ********* 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 real y rectificada de ********* m² (********* METRO CUADRADOS) con las medidas y colindancias siguientes: AL NORESTE.- Mide del punto 1 al punto 2 mide 11.91m (ONCE METROS NOVENTA Y UN CENTÍMETROS), del punto 2 al punto 3 mide 19.43m (DIECINUEVE METROS CUARENTA Y TRES CENTÍMETROS), del punto 3 al punto 4 mide 10.17 (DIEZ METROS DIECISIETE CENTÍMETROS), del 4 al punto 5 mide 9.66m (NUEVE METROS SESENTA Y SEIS CENTÍMETROS), del punto 5 al punto 6 mide

4.98m (CUATRO METROS NOVENTA Y OCHO CENTÍMETROS), lindando con ***** , clave catastral ***** a nombre de ***** y *****; AL SURESTE.- Mide del punto 6 al punto 7 mide 3.11 (TRES METROS ONCE CENTÍMETROS), del punto 7 al punto 8 mide 9.84m (NUEVE METROS OCHENTA Y CUATRO CENTÍMETROS), del punto 8 al punto 9 mide 41.16m (CUARENTA Y UN METROS DIECISÉIS CENTÍMETROS), lindando con ***** a nombre de *****; AL SUROESTE.- Mide del punto 9 al punto 10 mide 25.12m (VENITICINCO METROS DOCE CENTÍMETROS), del punto 10 al punto 11 mide 19.05m (DIECINUEVE METROS CERO CINCO CENTÍMETROS), lindando con clave catastral ***** a nombre de *****; y AL NOROESTE.- Mide del punto 11 al punto 12 mide 15.65m (QUINCE METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS), del punto 12 al punto 13 mide 36.89m (TREINTA Y SEIS METROS OCHENTA Y NUEVE CENTÍMETROS), del punto 13 al punto 14 mide 4.06m (CUATRO METROS CERO SEIS CENTÍMETROS), del punto 14 al punto 15 mide 3.30m (TRES METROS TREINTA CENTÍMETROS), del punto 15 al punto 1 mide 15.24m (QUINCE METROS VEINTICUATRO CENTÍMETROS), lindando con clave catastral ***** 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 ***** , Libro ***** de la Sección ***** de Calvillo, Aguascalientes.

Señala la parte promovente que el inmueble en cita tiene una superficie física de ***** es decir que tiene 1,343.81 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 ***** metros cuadrados a favor de la parte promovente y de los hechos y documentos que acompaña a su solicitud ante esta autoridad en esencia se refieren a una superficie real y física de ***** metros cuadrados, dentro de los cuales se comprende la superficie de ***** metros cuadrados, por



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

ello considera la parte promovente que la escritura debe de rectificarse en relación a una superficie de 1,343.81 metros cuadrados, siendo que ello pone de manifiesto que entre la escritura y lo real existe una diferencia de la superficie de 1,343.81 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 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 redacción 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 quedaron demostradas a través del testimonio de *****, ***** y *****, siendo que la primera dijo conocer al promovente, que lo conozco porque es tío de mi esposo, que en relación a si ***** es propietario de algún inmueble es propietario de una casa y de un terreno y se encuentra ubicado en calle *****, de la *****, Calvillo, pero nos comento que tenía un problema con la escritura, lo sé porque nos ha enseñado su escritura cuando hemos ido a visitarlo, que en relación a que problema tiene ***** con su escritura el señor ***** en su escritura le ampara una superficie de ***** metros y lo que físicamente tiene es una superficie de ***** metros cuadrados, lo sé porque mando pedir que catastro le midiera y nos enseñó el plano que le entregaron, que en relación a si sabe cuales son las medidas y colindancias con las que cuenta físicamente el inmueble propiedad de ***** no sé las medidas solo los colindantes del terreno los cuales son en la parte norte con el señor ***** y con *****, en la parte sur colinda con el señor *****, en la parte oriente también colinda con el



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

señor ***** , y en la parte poniente con el señor ***** , lo sé porque ahí pegado como a la tercera casa vive una de mis hermanas y vamos seguido a visitarla y también visitamos al señor ***** y conozco físicamente a todos los colindantes, que en relación a como adquirió ***** el inmueble materia de este juicio hizo una compraventa con el señor ***** y con su esposa ***** , el día 16 de noviembre de 1977, lo sé porque nos ha enseñado la escritura, que en relación a quien tiene la posesión del inmueble materia de este juicio el señor ***** , desde que yo me acuerdo ahí construyó su casa y pues ahí vive, que en relación a que uso le da ***** al inmueble que dice es de su propiedad y tiene en posesión pues ahí tiene su casa que es donde vive el Señor ***** y el terreno lo utiliza en temporal para sembrar maíz, lo sé porque lo visitamos muy seguido, que en relación a si sabe desde que fecha ***** tiene la posesión del inmueble materia de este juicio pues desde que hizo la compraventa el 16 de noviembre de 1977, después construyo su casa, desde entonces ahí vive, lo sé porque nos ha enseñado la escritura y lo sé porque yo veo que él vive ahí desde que yo me acuerdo, que en relación a si sabe si ***** ha tenido algún problema por los linderos de su propiedad con los colindantes ninguno, no ha tenido ningún problema ni con sus colindantes, ni vecinos, ni ninguna autoridad lo ha molestado nunca, lo sé porque si hubiera tenido problemas nos hubiera platicado, que en relación a si la propiedad de ***** se encuentra delimitada en la parte norte que colinda con la calle ***** tiene su casa y en la parte trasera que es el terreno está delimitado con alambre de púas, con barda de piedra y bardas de ladrillo y cemento, lo sé porque ahí siembra maíz y vamos a visitarlo y conozco el terreno. Por su parte la segunda ***** dijo conocer al promovente, que lo conozco porque éramos vecinos cuando él vivía en ***** y somos amigos, lo conozco de toda la vida, que en relación a si ***** es propietario de algún inmueble si ***** es propietario de una casa y de un terreno y es donde tiene su domicilio el cual se encuentra ubicado en calle ***** , de ***** , Calvillo, Aguascalientes, lo sé porque yo me di cuenta cuando compro el terreno cuando hizo su casa, y porque somos amigos, que en relación a si ***** cuenta con escritura pública del inmueble que refiere es de su propiedad si ***** tiene su escritura, lo sé porque yo la he visto por eso puedo dar testimonio, que en relación a si sabe si la escritura de ***** tiene algún problema si la escritura de ***** tiene un problema, su escritura le marca que mide aproximadamente ***** metros, pero realmente la medida

que tiene su casa y terreno son ***** metros aproximadamente, lo sé porque he visto la escritura y el plano que tiene de su casa y terreno que mando hacer a catastro, que en relación a si sabe cuales son las medidas y colindancias con las que cuenta físicamente el inmueble propiedad de ***** las medidas no las sé pero los colindantes del terreno si los conozco, los cuales son al norte con el señor ***** y con la calle ***** , en la parte sur colinda con ***** , en la parte oriente también colinda con ***** , y en la parte poniente con ***** , lo sé porque yo conozco la casa de ***** y también conozco a las personas que viven a su alrededor, que en relación a como adquirió ***** el inmueble materia de este juicio lo adquirió por una compraventa que hizo con el señor ***** y con su esposa ***** , el día 16 de noviembre de 1977, lo sé porque yo vi en la escritura, que en relación a quien tiene la posesión del inmueble materia de este juicio la posesión la tiene el señor ***** , porque ahí tiene su casa y ahí ha vivido siempre, que en relación a que uso le da ***** al inmueble que dice es de su propiedad y tiene en posesión pues el uso que le da ahí tiene su casa y es donde ha vivido siempre desde que compro el terreno el Señor ***** y en el terreno que tiene lo utiliza para sembrar maíz, lo sé porque en algunas ocasiones me ha invitado a comer elotes de los que siembra en su terreno y sé porque he ido muchas veces a su casa a visitarlo, que en relación a si sabe desde que fecha ***** tiene la posesión del inmueble materia de este juicio pues lo que yo vi en la escritura desde el 16 de noviembre de 1977, y lo sé porque yo supe cuando compro el terreno y construyó su casa cuando se caso y ahí ha vivido siempre y lo he visitado frecuentemente nunca hemos dejado la amistad, que en relación a si sabe si ***** ha tenido algún problema por los linderos de su propiedad con los colindantes pues que yo sepa nunca ha tenido ningún problema, lo sé porque somos una comunidad pequeña y siempre he sabido que es muy amistoso y nunca se ha sabido que tenga problemas con nadie, que en relación a si la propiedad de ***** se encuentra delimitada si su casa y su terreno están completamente encorralados en una parte con cerca de piedra en otra parte alambre de púas y en otra parte barda de ladrillo, lo sé porque yo he ido muchas veces a su casa, por eso la conozco. Por su parte la tercera ***** dijo conocer al promovente, que lo conozco porque es tío de mi esposo, que en relación a si ***** ES PROPIETARIO DE ALGÚN INMUEBLE.- si él posee su casa y el terreno que está en la parte trasera de la casa y se encuentra ubicado en calle ***** , en la ***** , Calvillo, lo sé porque lo visitamos y sé que vive ahí y reconozco que es el propietario él nos ha enseñado su



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

escritura, que en relación a si ***** tiene algún problema con su escritura si él tiene un problema su escritura porque en su escritura tiene menos metros marcados que los que verdaderamente en la escritura dice ***** aproximadamente y en real tiene una superficie de ***** metros cuadrados, lo sé porque mando pedir que le midieran su terreno en catastro y eso fue lo que le salió en su plano, que en relación a si sabe cuales son las medidas y colindancias con las que cuenta físicamente el inmueble propiedad de ***** no sé las medidas solo los colindantes del terreno los cuales son en la parte norte con el señor ***** y con la calle ***** , en la parte sur colinda con el señor ***** , en la parte oriente también colinda con el señor ***** , y en la parte poniente con el señor ***** , lo sé porque yo he visto el plano y aparte conozco a los colindantes físicamente, que en relación a como adquirió ***** el inmueble materia de este juicio él lo adquirió a través hizo una compraventa con el señor ***** y estaba acompañado su esposa ***** , el día 16 de noviembre de 1977, lo sé porque en las escrituras están los vendedores y el comprador y están sus firmas, lo sé porque yo he visto las escrituras, que en relación a quien tiene la posesión del inmueble materia de este juicio la tiene ***** , lo sé porque como nosotros lo visitamos y él ahí vive, que en relación a que uso le da ***** al inmueble que dice es de su propiedad y tiene en posesión él vive ahí y el terreno lo utiliza para cosechar maíz, lo sé porque somos familia y lo visitamos y lo vemos que él siempre esta ahí, que en relación a si sabe desde que fecha ***** tiene la posesión del inmueble materia de este juicio pues desde que hizo la compraventa el 16 de noviembre de 1977 y el hace posesión desde ese tiempo y desde que lo conozco lo he visto ahí, que en relación a si sabe si ***** ha tenido algún problema por los linderos de su propiedad con los colindantes no ha tenido problemas porque de haberlos tenido yo me hubiera dado cuenta, porque el señor ***** es una persona respetuosa y amable y esa es la base de que no tenga problemas con nadie, que en relación a si la propiedad de ***** se encuentra delimitada su casa esta toda cercada en una parte tiene alambre de púas, en otra parte está cercada con piedra y ladrillo con cemento, lo sé porque conozco bien la casa porque lo visito seguido, **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 ***** metros cuadrados y

que el inmueble en cita tiene una superficie física de *****, es decir que tiene 1,343.81 metros cuadrados 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 ***** son procedentes.

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

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 *****, 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 real y rectificada de ***** m2 (***** METRO CUADRADOS) con las medidas y colindancias siguientes: AL NORESTE.- Mide del punto 1 al punto 2 mide 11.91m (ONCE METROS NOVENTA Y UN CENTÍMETROS), del punto 2 al punto 3 mide 19.43m (DIECINUEVE METROS CUARENTA Y TRES CENTÍMETROS), del punto 3 al punto 4 mide 10.17 (DIEZ METROS DIECISIETE CENTÍMETROS), del 4 al punto 5 mide 9.66m (NUEVE METROS SESENTA Y SEIS CENTÍMETROS), del punto 5 al punto 6 mide 4.98m (CUATRO METROS NOVENTA Y OCHO CENTÍMETROS), lindando con *****, clave catastral ***** a nombre de ***** y *****; AL SURESTE.- Mide del punto 6 al punto 7 mide 3.11 (TRES METROS ONCE CENTÍMETROS), del punto 7 al punto 8 mide 9.84m (NUEVE METROS OCHENTA Y CUATRO CENTÍMETROS), del punto 8 al punto 9 mide 41.16m (CUARENTA Y UN METROS DIECISÉIS CENTÍMETROS), lindando con calve catastral ***** a nombre de *****; AL SUROESTE.- Mide del punto 9 al punto 10 mide 25.12m (VENITICINCO METROS DOCE CENTÍMETROS), del punto 10 al punto 11 mide 19.05m (DIECINUEVE METROS CERO CINCO CENTÍMETROS), lindando con clave catastral ***** a nombre de *****; y AL



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

NOROESTE.- Mide del punto 11 al punto 12 mide 15.65m (QUINCE METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS), del punto 12 al punto 13 mide 36.89m (TREINTA Y SEIS METROS OCHENTA Y NUEVE CENTÍMETROS), del punto 13 al punto 14 mide 4.06m (CUATRO METROS CERO SEIS CENTÍMETROS), del punto 14 al punto 15 mide 3.30m (TRES METROS TREINTA CENTÍMETROS), del punto 15 al punto 1 mide 15.24m (QUINCE METROS VEINTICUATRO CENTÍMETROS), lindando con clave catastral ***** 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 *****.

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 *****, Libro ***** de la Sección ***** de Calvillo, Aguascalientes.

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 Secretaria de Acuerdos licenciada ELSA MAGALI VAZQUEZ MARQUEZ que autoriza y da fe.- Doy Fe.

Se publicó la presente resolución en lista de fecha dieciocho de diecisiete de diciembre del año dos mil veintiuno.-
CONSTE.

La Licenciada **ELSA MAGALI VÁZQUEZ MÁRQUEZ**, Secretaria de Acuerdos adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial con sede en Calvillo, Aguascalientes, hago constar y certifico que éste documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0662/2021** dictada en fecha **dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno** por el **Juez Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial** constante de **diez** fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículo 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 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 suprimió: 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 1°, 2° fracción II, 3°, 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.-