

En Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos; a once de diciembre de dos mil veinte.

VISTO para resolver los autos del expediente **480/2017**, relativos al **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** sobre **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS DE COLINDANCIA Y SUPERFICIE**, promovido por *********, radicado en la **Primera Secretaría** del Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1. Mediante escrito presentado el once de diciembre de dos mil diecisiete, ante la Oficialía de Partes de este Juzgado compareció *********, promoviendo en la vía de **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** a fin de que por conducto de este Juzgado, se realizará la ********* en relación con el inmueble ubicado en *********; con número de cuenta catastral *********.

Manifestó los hechos en los que sustenta su pretensión, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repetición innecesaria, atento al principio de economía procesal contemplado en el artículo **10** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; exhibió los documentos que se encuentran descritos en el sello fechador y de recibo de la Oficialía de Partes antes referida e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso concreto.

2. Por auto de catorce de diciembre de dos mil diecisiete, se tuvo por presentado a *********, en la vía de Procedimiento No Contencioso, promoviendo **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS DE COLINDANCIA Y SUPERFICIE** del predio de su propiedad a que hace referencia; se señaló fecha y hora para el desahogo de la diligencia de rectificación de superficie, se tuvo al promovente por sometido al dictamen que deberá rendir el

perito oficial designado, por lo que se designo para tal efecto como perito de este Juzgado al Ingeniero *****; se ordenó dar la intervención que le compete a la Agente del Ministerio Público adscrita a este Juzgado, a fin de que la misma se impusiera de la tramitación del presente y manifestara lo que a su representación social correspondiera.

3. Mediante acuerdo de diecinueve de enero de dos mil dieciocho, se ordenó citar a los colindantes y notificarles la radicación del presente procedimiento en términos del auto admisorio, para que en el plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho conviniera o se impusieran de los autos, así como hacerles saber la fecha y hora para el desahogo de la diligencia de rectificación de superficie ya señalada.

4. El veintiséis de enero de dos mil dieciocho, previo citatorio de los dos primeros, se notificó de las presentes diligencias a los colindantes ***** (colindante Poniente), ***** (colindante Oriente) y ***** (colindante Oriente); y con fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho, previo citario, se notifico a ***** (colindante Norte).

5. Por auto de dos de febrero de dos mil dieciocho, con el escrito registrado bajo el número de cuenta **651**, se tuvo a ***** (colindante poniente) apersonándose al presente procedimiento oponiéndose a las presentes diligencias, por lo que se ordeno dar vista al promovente para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera, vista que por auto del quince de febrero del año antes mencionado se tuvo por desahogada.

6. Mediante comparecencia de veinte de febrero de dos mil dieciocho, se tuvo al Ingeniero ***** *****, perito en materia de Topografía designado por este Juzgado, aceptando y protestando el cargo conferido.

7. El veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, se llevo a cabo el deahogo de la diligencia de rectificación de

medidas y superficie, la que fue desahogada por conducto de la Actuaría adscrita a la Primera Secretaría, con intervención del promovente y de su abogado patrono, así también compareció el perito en materia de topografía designado por el Juzgado, de igual forma comparecieron ***** (colindante Norte), ***** (colindante Poniente) asistida de su abogado, ***** (colindante Oriente) no así ***** (colindante Oriente) ni persona que lo representara, sin que nadie de los colindantes designara perito de su parte, diligencia que se desahogo en términos del acta levantada.

8. El siete de diciembre de dos mil dieciocho, el Ingeniero **Guadalupe Lucio Ramírez Brugada**, perito designado por el Juzgado, emitió su dicamen en materia de topografía ordenándose su ratificación, lo cual aconteció el once de diciembre de la misma anualidad, ordenándose con el contenido del mismo dar vista a las partes por el plazo de tres días para que manifestaran lo que a su derecho conviniera. Hecho lo anterior, por auto del siete de marzo de dos mil diecinueve se ordenó turnar los autos para resolver.

9. Por acuerdo de uno de abril de dos mil diecinueve, se dejó sin efectos la citación para resolver de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve, declarándose la nulidad de la audiencia desahogada el veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, por las razones que en dicho auto se advierten, señalándose de nueva cuenta fecha y hora para el desahogo de la diligencia de rectificación de medidas y colindancias del inmueble objeto del presente asunto.

10. Así el catorce de mayo de dos mil diecinueve, tuvo verificativo el desahogo de la diligencia de rectificación de medidas y superficie del inmueble motivo de este procedimiento, la que fue desahogada por conducto de la Actuaría adscrita a la Primera Secretaría, con intervención del promovente y de su abogado patrono, perito en materia de topografía designado por el Juzgado, Agente del Ministerio

Publico de la adscripción y ***** (colindante Poniente) asistida de su abogado patrono, no así ***** (colindante Norte), ***** (colindante Oriente) y ***** (colindante Oriente), haciendo constar que ninguno de los colindantes designo perito en la materia, diligencia que se desahogo en términos del acta levantada, la cual corre debidamente agregada a los autos.

11. Una vez exhibido el dictamen en materia de topografía, el cual el siete de junio de dos mil diecinueve, fue ratificado por el perito en materia de topografía designado por el Juzgado ante la presencia judicial, mismo que por auto dictado el diez del mismo mes y año, se tuvo por rendido con vista al promovente de las diligencias y colindantes para que dentro del plazo legal de tres días manifestaran lo que a su derecho conviniera.

12. En acuerdo pronunciado el nueve de julio de dos mil diecinueve, se ordenó turnar los autos para dictar la sentencia correspondiente, mismo que por auto del cuatro de septiembre del mismo año, se dejo sin efectos por las razones que en el mismo se advierten.

13. El diecisiete de noviembre de dos mil veinte, se ordenó turnar los autos para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor siguiente:

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

I. Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **1, 18, 34** fracción **III, 1009 y 1010** del Código Procesal Civil vigente, en relación con lo dispuesto por el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ambos del Estado de Morelos.

II. La **legitimación** del promovente *********, quedó debidamente acreditada en autos con la copia certificada

autorizada del contrato de compraventa de *****, celebrado entre ***** como vendedor y ***** como comprador, expedida por el entonces *****, el *****, respecto de la venta de la **ultima fracción** del predio urbano que en el se refiere hoy identificado con el número siete ubicado de la *****; con número de cuenta catastral *****, así como con la copia certificada del Plano Catastral y recibo de pago de Predial ambos de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, expedidas por el Director de Predial y Catastro de *****.

Documentales públicas a las que se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil vigente, al haberse expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas en la Ley.

III. Ahora bien, por cuanto al **procedimiento** intentado, el Código Procesal Civil vigente en el Estado establece en el artículo **1009** lo siguiente:

"El procedimiento no contencioso comprende todos los actos en que por disposición de la ley o a solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que este promovida ni se promueva cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas".

Asímismo en el numeral **1010** siguiente dispone:

"... La intervención judicial en el procedimiento no contencioso tendrá lugar cuando se trate de:

I.- Demostrar la existencia de hechos o actos que han producido o estén destinados a producir efectos jurídicos y de los cuales no se derive perjuicio a persona conocida;

II.- Regular con certeza situaciones jurídicas en aquellos casos en que exista incertidumbre;

III.- Justificar un hecho o acreditar un derecho;

IV.- Justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble;

V.- Comprobar la posesión de un derecho real;

VI.- Protocolizar instrumentos públicos procedentes del extranjero; y,

VII.- En todos los demás casos que lo determinen las Leyes.”.

En el presente caso, el promovente solicita la intervención de este Juzgado para rectificar las medidas y superficie del inmueble ubicado *****; con número de cuenta catastral *****; el cual según el documento que ampara su propiedad, es decir, copia certificada autorizada del contrato de compraventa de fecha *****, celebrado entre ***** como vendedor y ***** como comprador, expedida por el entonces *****, el *****, tiene una superficie total de ***** **m²** (***** **metros cuadrados**) y con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** en ***** **mts.** colinda con *****; **AL SUR:** en ***** **mts.** colinda con **vendedor**; **AL ORIENTE:** en ***** **mts.** colinda con *****; y **AL PONIENTE:** en ***** **mts.** colinda con *****; sin embargo de la copia certificada del plano catastral y recibo de pago de predial expedidos por la *****, de *****, se desprende que la superficie del terreno es de ***** **m²** (*****); razón por la que, dada la discrepancia en la superficie total del inmueble es que solicita la intervención de este Juzgado para que por resolución judicial se rectifiquen sus medidas y superficies, y de este modo el promovente tenga la certeza de las medidas y superficie reales del inmueble de su propiedad.

Ahora bien, atendiendo a la petición del promovente, debe considerarse lo dispuesto en los artículos **52, 53** y **54** de La Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, que a la letra señalan:

“ARTÍCULO 52. PROCEDENCIA DE LA RECTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES. La rectificación de los

asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción.

ARTÍCULO 53. RECTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES POR ERRORES DE CONCEPTO. *Cuando se trate de errores de concepto, los asientos practicados en los folios del Registro Público de la Propiedad sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.*

A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.

En caso de que el registrador se oponga a la rectificación podrá promoverse el recurso administrativo registral.

ARTÍCULO 54. EFECTOS DEL ASIENTO RECTIFICADO. *El asiento rectificado por error de concepto surtirá efectos desde la fecha de su rectificación."*

De los documentos presentados por el promovente y en comparación con las medidas y superficie dadas por el perito oficial en materia de topografía designado por este Juzgado Ingeniero **Guadalupe Lucio Ramírez Brugada**, se desprende que en realidad existe una discrepancia entre la superficie asentada en la copia certificada autorizada del contrato de compraventa de *****, celebrado entre ***** como vendedor y ***** como comprador, expedida por el entonces Presidente Municipal Constitucional del Municipio de *****, el *****, con la realidad que guarda el mismo, tal como se desprende del desahogo de la diligencia respectiva, practicada por la Actuaría adscrita a este juzgado de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, medidas ratificadas por dicho perito en su correspondiente dictamen en materia

de topografía, donde indicó las medidas y colindancias en orientación de Norte a Sur: “Al Norte ***** ml y al lado Sur ***** ml, por lo que tiene un excedente en esas colindancias, y los colindantes Oriente y Poniente **no opusieron objeción** al momento de la inspección judicial al estar perfectamente delimitado en sus cuatro puntos cardinales, no observe documento alguno en los autos que me **refiera afectación a colindantes; en caso de afectación** sería en las colindancias **Oriente** que tiene como excedente ***** ml y en orientación Poniente que tiene ***** ml de sobrante, reiterando que no hubo objeción de los colindantes al momento de realizar la medición o de un **perito experto en la materia que los representara para hacer valer sus derechos al respecto**. Así también en diligencia realizada se fijaron las medidas de lado **Norte** en ***** ml colindando con ***** , al **Sur** en ***** ml colindando con ***** en ***** ml colinda con ***** y al **Poniente** en ***** y colinda con ***** ,comparandolo con el contrato de compraventa de ***** , las medidas son similares al plano catastral contra lo que existe físicamente contra el inmueble que se pretende rectificar medidas y colindancias, **existiendo una diferencia a favor en las orientaciones Oriente de ***** ml y Poniente de ***** ml** (el presente inmueble cuenta con ***** m2, de superficie total...”

Diligencia a la que se le confiere valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **466, 467, 468, 469, 470 y 490** de la Ley Procesal de la Materia, a través de la cual se acredita la superficie, medidas y colindancias con las que actualmente cuenta el predio motivo de este procedimiento.

Cabe señalar que en el presente procedimiento fueron debidamente citadas las personas que pudieran tener algún interés en las presentes diligencias, en su carácter de colindantes del bien inmueble antes mencionado así como el Ministerio Público adscrito y que se agotó la diligencia de rectificación de medidas por conducto del perito designado

por este Juzgado, con la diligencia de inspección judicial llevada a cabo el catorce de mayo de dos mil diecinueve, por conducto de la Actuaría adscrita a este Juzgado, con lo cual se corrobora que el inmueble materia de este procedimiento no contencioso se encuentra ubicado en el municipio de *****; tal como se indicó en el dictamen emitido por el perito en materia de topografía designado por este juzgado y que de igual forma se advierte del documento basal del presente procedimiento.

De igual forma, no pasa desapercibido para la que resuelve, que de autos se desprende que **existe oposición** por parte de una de las colindantes del inmueble que se pretende la rectificación de medidas y superficie, dada la citación de las personas que pudieran tener algún interés, en específico de la ciudadana ***** (colindante Poniente), quien si bien acredita su legitimación dentro del presente procedimiento con las copias certificadas de la escritura pública número *****, volumen ***** fojas de la *****, protocolizada ante la fe del Notario Público número ***** de la ***** Demarcación Notarial del Estado, de *****, dentro del que consta el contrato de compra venta celebrado por una parte como vendedor ***** representado por ***** y como comprador *****, de la **fracción séptima** del predio urbano ***** (*****), ***** ***** , en *****; con una superficie de ***** m2 (***** metros cuadrados) documento que consta en copia simple glosada en autos, mismo que fue debidamente entregado en su original, previo su cotejo, en virtud de que fue ordenado su devolución y que reúne los requisitos a que se refieren los artículos 436 y 437 fracción I del Código Procesal Civil en vigor.

Ahora bien, si bien es cierto que con la documental antes referida la **opositora** acredita su colindancia con el inmueble motivo de las presentes diligencias, también lo es que de conformidad con lo que establece el artículo **1019** segundo

párrafo, del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; dicha oposición no cumple con los requisitos que en el se establece, pues de constancias que integran el asunto que nos ocupa **no se advierte legitimación e interés jurídico respecto de los excedentes de la superficie del terreno o bien inmueble propiedad del promovente** de las presentes diligencias, pues no basta con alegar oposición, por el contrario deberá acreditar la existencia del conflicto basado en el interés jurídico en **quien es** o suponer ser **titular de derechos**, en su calidad de dueño o propietario de **los excedentes de terreno**, y que en el presente caso no aconteció; así como también no se advierte daño o perjuicio en su propiedad de difícil reparación, ya que de las diligencias desahogadas se desprende claramente que la propiedad del promovente se encuentra perfectamente delimitada y bardada en sus cuatro puntos cardinales, por lo que **declara improcedente la oposición realizada por ******* (colindante Poniente) **en contra del presente procedimiento de rectificación de medidas de colindancia y superficie.**

Tomando en consideración que de conformidad con lo que dispone el artículo **1011** del Ordenamiento Legal antes invocado, fueron debidamente citadas las personas que pudieran tener algún interés en las presentes diligencias, en su carácter de colindantes del bien inmueble mencionado en párrafos que anteceden, mismos que no objetaron y manifestaron su conformidad, al igual que corre agregada por escrito la manifestación de conformidad de las presentes diligencias por parte de la Representación Social de la adscripción, aunado que la oposición de la Ciudadana ********* (colindante Poniente) fue declarada improcedente; en esa tesitura no existiendo cuestión alguna que examinar, **se aprueban** las presentes diligencias que mediante Procedimiento No Contencioso promovió ********* por su propio derecho, siendo procedente la rectificación de medidas de colindancias y superficie del inmueble identificado con el *********; con número de cuenta catastral *********; quedando como medidas las siguientes:

Al **Sur** en ***** ml colindando con *****.

Al **Poniente** en ***** ml colinda *****.

Al **Norte** en ***** ml colinda con *****

Al **Oriente** en tres tramos:

1) En ***** ml colinda con ***** y *****.

2) De Poniente a Oriente en ***** cms. colinda con *****.

3) En ***** ml y colinda con *****

El presente inmueble cuenta con ***** m² (*****), de superficie total”

Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo **1022** del Código Procesal Civil, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la promovente para que se proceda a su protocolización correspondiente.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 2483, 2485, 2494, 2500, 2502, 2503 y 2504 del Código Civil aplicable; 96, 99, 104, 105, 106, 1009, 1010, 1011, 1013 y 1022 del Código Procesal Civil aplicable, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y fallar de las presentes diligencias, en términos del considerando primero del presente fallo.

SEGUNDO. Se **declara improcedente la oposición realizada por ***** (colindante Poniente) en contra del presente porcedimiento de rectificación de medidas de colindancia y superficie.**

TERCERO. Se **aprueban** las presentes diligencias que mediante Procedimiento No Contencioso promovió ***** por su propio derecho, siendo procedente la

rectificación de medidas de colindancias y superficie del *****; con número de cuenta catastral *****; quedando como medidas las siguientes:

“Al **Sur** en ***** ml colindando con *****.

Al **Poniente** en ***** ml colinda *****.

Al **Norte** en *****ml colinda con *****

Al **Oriente** en tres tramos:

1) En *****ml colinda con *****y *****.

2) De Poniente a Oriente en ***** cms. colinda con *****.

3) En *****ml y colinda con *****

El presente inmueble cuenta con *****m² (*****), de superficie total”

TERCERO. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo **1022** del Código Procesal Civil, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la promovente para que se proceda a su protocolización correspondiente.

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **Catalina Salazar González**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Licenciada **Rosa María Becerril Reyes** Secretaria de Acuerdos con quien legalmente actúa y da fe.