



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Cuernavaca, Morelos; quince de febrero del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **566/2019**, relativo al **Procedimiento No Contencioso**, de **Rectificación de medida, colindancias y superficie**, promovido por ***** , radicado en la Tercera Secretaria; y,

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado el siete de octubre de dos mil diecinueve, en la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este juzgado, compareció ***** , promoviendo diligencias de Rectificación de superficie, medidas y colindancias en la vía no contenciosa, respecto del inmueble identificado como “...lote doscientos cuarenta del conjunto habitacional para empleados del Gobierno del Estado, ubicado en: ***** , clasificado con clave catastral ***** , y registrado ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el ***** ; señalando como hechos los que se advierten de su escrito de demanda, y anexó las pruebas que consideró pertinentes.

2.- En auto de veintiséis de noviembre del dos mil diecinueve, se le tuvo por admitido el procedimiento no contencioso, previa subsanación realizadas a las

prevenciones hechas en acuerdos de nueve y veintiuno de octubre del dos mil diecinueve, teniendo por admitida la misma en la vía de Procedimiento No Contencioso sobre Rectificación de Superficie, Medidas y Colindancias, respecto del bien inmueble descrito en su escrito de demanda; y se señaló día y hora para el desahogo de la diligencia de RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS, asimismo se ordenó notificar a los colindantes del bien inmueble materia del presente juicio, a efecto de que en el término de tres días comparecieran al presente juicio a manifestar lo que a su derecho conviniera; asimismo se admitió como perito del promovente al***** y éste H. Juzgado tuvo a bien designar al ***** , siendo este último mencionado, quien compareció a protestar el cargo que le fue conferido el veintiuno de enero del dos mil veinte.

3.- Por otro lado, el once de febrero del dos mil veinte, compareció ante éste H. Juzgado el***** , a protestar el cargo que le fue conferido, para los efectos legales a que hubiere lugar.

4.- Con fecha veinticuatro de noviembre del dos mil veinte, se llevó a cabo la diligencia de Rectificación de Medidas, colindancias y superficie, a la cual únicamente compareció la parte actora ***** , asimismo, en dicha diligencia se tuvo a la parte actora desistiéndose a su más entero perjuicio del peritaje



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

ofrecido de su parte, y manifestó su conformidad con el peritaje que rindiera el perito designado por este juzgado.

5.- Posteriormente, por auto de ocho de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por recibido el dictamen emitido por el perito*****, mismo que fue ratificado el catorce de diciembre de dos mil veinte, el cual se ordenó agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

6.- Consecuentemente, el catorce de diciembre de dos mil veinte, se llevó a cabo la diligencia de rectificación de superficie, medidas y colindancias, la cual fue desahogada por la Secretaria de Acuerdos ***** , a la que compareció el promovente ***** , asistido de su Abogado Patrono; el perito designado por este Juzgado ***** , así como la colindante del lado norte *****; no así el colindante ***** , a pesar que de autos se advirtió encontrarse debidamente notificado de manera personal del día y la hora para el desahogo de la mencionada diligencia; por tanto, se procedió al desahogo de la mismas en términos de ley.

7.- Finalmente, mediante acuerdo de dieciocho de diciembre de dos mil veinte, se citó a las parte para oír sentencia; lo que se ahora se hace al tenor de los siguientes,

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para fallar y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 34 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y la vía propuesta es la correcta de acuerdo a lo establecido en el artículo 1010 del ordenamiento legal antes invocado.

II. Ahora bien, de autos se desprende que el interés jurídico y derecho que tiene el promovente *****, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, quedó acreditado, con la copia certificada de la escritura pública *****, que contiene el Contrato de Compraventa que celebraron por una parte ***** y el señor *****, como comprador, respecto del inmueble identificado como *****; documento al cual se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 437 fracción I, y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

III. Ahora, es pertinente analizar el fondo del presente asunto, por tanto, es importante precisar que, el promovente *****, acudió ante este órgano jurisdiccional, promoviendo en la vía No Contenciosa la rectificación de las medidas, colindancias y superficie del predio identificado como lote doscientos cuarenta del Conjunto Habitacional para empleados del Gobierno del Estado, ubicado en el *****, clasificado con clave catastral número*****, y registrado ante el Instituto



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el *****; lo anterior dado que, de su escritura pública número ***** , el predio que nos ocupa, tiene una superficie de *****; lo cual no es concordante con lo que obra en la copia certificada del plano catastral ***** , expedido por el Encargado de Despacho de la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Cuernavaca relativa al lote ya descrito, anexó a su solicitud, en el que se observa que el inmueble en cuestión, tiene una superficie de terreno de ***** y una superficie de construcción de ***** .

Aunado a lo anterior, el promovente manifestó bajo protesta de decir verdad que, no existe persona alguna que le devenga interés jurídico, ya que arguye que no afecta la propiedad, ni reduce predio alguno, toda vez que los mismos se encuentran debidamente delimitados por construcciones colindantes y vía pública ya establecida.

En segundo término, para efectos de la cuestión planteada se estima aplicable lo dispuesto por el artículo **1009** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, que establece:

“Que el procedimiento no contencioso 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 esté promovida ni se promueva cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas”.

Así como lo señalado por el artículo **1010** de la Ley en cita, que refiere:

“Que la intervención judicial en el Procedimiento no contencioso tendrá lugar cuando se trate:

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...”

Una vez establecida la cuestión a resolver, así como el marco jurídico sobre el cual habrá de resolverse, se tiene que la parte promovente para acreditar su pretensión, se tuvo por conforme con el dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado *********, mismo experto que emitió su dictamen que le fuera encomendado en fecha siete de diciembre de dos mil veinte, y en el que determinó en la parte que interesa lo siguiente:

DICTAMEN

Siendo el objetivo del presente juicio no contencioso, de realizar la medición física directa en campo e informar a su señoría condiciones actuales que guarda el inmueble, motivo de la pericial expongo:

Con base en lo observado y documentación exhibida en expediente, el día dieciséis de noviembre, que me presenté a recorrer el inmueble con fines de reconocimiento y realizar la medición en campo, este se localiza en esquina que forman las calles de oriente con corredor diez, todo su perímetro con material solido consistente en parcialidades de barda de piedra y tabique, la documentación exhibida *********, dos copias de copias certificadas de



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

plano catastral clasificado con número ***** ,
descritos en antecedentes III II y IV,
respectivamente del presente peritaje,
apareciendo como comprador en escritura, y
como causante el C. ***** , con superficies
***** y ***** , respectivamente aclarando
que:

a) En el plano catastral de fecha catorce de agosto del año dos mil trece, las colindancias no corresponden.

b) En el plano catastral de fecha cinco de marzo del año dos mil diecinueve, aparece que colinda al noreste con predio catastral con clave catastral número ***** , físicamente en la actualidad es absorbido por el que es motivo de rectificación de medidas y colindancias, en posesión del promovente sin ninguna limitación física, siendo su acceso en la actualidad a través del predio que se absorbió que colinda hacia calle oriente y no por andador número diez.

Hechas las manifestaciones que anteceden, informo que de la medición física en campo con aparato de alta precisión denominado "estación semitotal" se obtuvo:

Superficie.- *** .**

Medidas y colindancias

Al Noroeste.- *** .**

Al Noreste.- *** .**

Al Sureste. - *** .**

Al Suroeste. *** .**

Peritaje al cual es dable concederle únicamente valor probatorio, puesto que se rindió en términos de lo dispuesto por los artículos 465 y 490 de la Ley Adjetiva Civil, dado que conforme a su experticia, fue quién de acuerdo a las técnicas de medición tales como aparato

de alta precisión denominado "estación semitotal", determinó lo peticionado por el promovente; empero, de sus conclusiones, se advierte evidente discrepancia con las medidas y colindancias que obran en el plano catastral, mismo que fue exhibido anexó a su solicitud, expedido el cinco de marzo del dos mil diecinueve, expedido por el H. Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, en el cual se observa que, el inmueble que nos ocupa, tiene una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en *****

AL SUR en *****

AL ORIENTE en *****

AL PONIENTE en *****

De lo que antecede, en primer término, se advierte que, las medidas y colindancias a las cuales concluyó el perito designado por este juzgado, no guardan similitud con las del plano catastral en mención, siendo esta documental con la cual sustenta su petición el promovente, pues alude que, las medidas y colindancias que obran en el mismo, no son las que se agregaron a su título de propiedad; esto es la escritura pública número *****, en la cual se describe que el predio en cuestión tiene una superficie de *****, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

AL NORTE en *****



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

AL SUR en *****

AL ORIENTE en *****

AL PONIENTE en *****

Sin que además, pase inadvertido para la que resuelve que, el aludido plano catastral, tiene una vigencia de un año después de la fecha en que fue expedido o antes, si durante ese tiempo el predio sufre modificaciones físicas o legales que alteren sus áreas, linderos o valores; de ahí que, la copia certificada del plano catastral multireferido, en la data en que se resuelve, carece de valor y eficacia probatoria, puesto que ha transcurrido con exceso los efectos legales de su vigencia.

Y finalmente, se observa que en la escritura base del presente procedimiento, obra agregado un dictamen en materia de valuación, emitido por el ***** , el diecinueve de agosto del dos mil trece, y del cual se evidencia que, el predio que nos ocupa, cuenta con una ***** , siendo sus medidas y colindancias las siguientes:

AL NORTE en *****

AL SUR en *****

AL ORIENTE en *****

AL PONIENTE en ***** .

Es así que, a criterio de la que resuelve, el promovente no acreditó su pretensión, puesto que no ofertó medio de prueba, que sirviera de sustento legal para tener por acreditado en el sumario, que el predio materia del asunto que se analiza, cuente con la superficie, medidas y colindancias, que alude constan en el plano catastral; dado que se reitera, no es dable concederle valor probatorio alguno a la documental pública en mención, ya que su vigencia ha fenecido, y no obra agregado en autos la actualización de la documental precitada; aunado que, tampoco ofreció perito de su parte que apoyara su petición; ello toda vez que se desistió de su experto, teniéndosele por conforme con el dictamen que emitió el perito designado por este juzgado, al cual como ya se justiprecio con antelación, tampoco es dable otorgarle valor probatorio alguno, al no ser coincidentes la superficie, medidas y colindancias a las cuales arribó, con lo aseverados en los hechos de su demanda.

De las anteriores consideraciones, se advierte que, existe como ya se señaló con antelación, discrepancia en cuanto a cuáles son las correctas medidas, colindancias y superficie, del predio que nos ocupa, puesto que las mismas difieren en todos y cada uno de los documentos antes descritos; así como en el dictamen emitido por el perito designado por este juzgado; por lo que existe incertidumbre jurídica en relación a las mismas; y si bien, la superficie, medidas y colindancias



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

obtenidas por el perito designado por este juzgado, se encuentran corroboradas y confirmadas en la diligencia de **Rectificación de superficie, medidas y colindancias**, celebrada el día catorce de diciembre de dos mil veinte, a la cual compareció el promovente ***** , el perito designado por este Juzgado Arquitecto ***** , así como la colindante del lado norte ***** , diligencia en la que se hizo constar lo siguiente:

*“...encontrándonos que son coincidentes y que corresponden a las que a continuación cita: Al noroeste en ***** , se hace la aclaración prudente hecha también en el peritaje que se emitió con fecha siete de diciembre de dos mil veinte, en donde con claridad se ve que en el plano catastral de fecha 5 de marzo del 2019, existían dos predios catastrales con ***** y actualmente este ya no existe quedando dicho acceso por ***** , a eso se debe que en escritura aparezca una superficie de ***** ...”*

Además, en la diligencia en estudio se hizo constar que la colindante del lado Norte, no realizó oposición alguna al señalamiento de las medidas y límites que fueron establecidos por el perito designado por este Juzgado y que son idénticas dichas medidas con el dictamen emitido y que ya se ha analizado anteriormente; diligencia de la cual se infiere que, no fueron citados los colindantes del lado SUR y del lado ORIENTE; dado que, el promovente omitió solicitar su notificación y llamamiento para que en su caso, manifestaran su oposición con la actual solicitud.

Por todo lo anterior, al no haber ofrecido medio de prueba encaminado a acreditar sus pretensiones, puesto que, la superficie, medidas y colindancias que reclama en los hechos de su petición, no coinciden tanto con el Plano Catastral, como con el avalúo justipreciado que obra agregado a la escritura pública número *****, que contiene el Contrato de Compraventa que celebraron por una parte ***** y el señor *****, como comprador, respecto del inmueble identificado como lote doscientos cuarenta, del conjunto habitacional para empleados del Gobierno del Estado, ubicado en *****; en tales consideraciones, se concluye que, el promovente, no acreditó plenamente la rectificación de medidas y colindancias, puesto que éste argumentó que, adquirió el inmueble en cita mediante contrato de compraventa antes descrito, pero que en relación a las medidas y colindancias que se indicaron en la escritura precitada, no eran coincidentes con las descritas en el plano catastral levantado el catorce de octubre del dos mil trece, y que obra agregado a la escritura pública en cita; por lo que solicitó un plano catastral al Ayuntamiento de Cuernavaca, el cual de acuerdo al levantamiento topográfico realizado el cinco de marzo del dos mil diecinueve, tiene una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en *****

AL SUR en *****

AL ORIENTE en *****

AL PONIENTE en *****



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Lo anterior, permite finalizar que, los datos que obran en el aludido plano catastral, en relación a la superficie, medidas y colindancias, no son coincidentes con las obtenidas por el experto designado por este juzgado *****, quien concluyó que, el inmueble identificado como lote doscientos cuarenta del conjunto habitacional para empleados del Gobierno del Estado, ubicado en *****, clasificado con clave catastral número *****, y registrado ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el *****; así como que dicho bien inmueble cuenta con las medidas, colindancias y superficies siguientes:

SUPERFICIE: *****
Medidas y colindancias
Al Noroeste.- *****.
Al Noreste.- En *****.
Al Sureste.- En *****.
Al Suroeste. En *****.

Aunado que, como ya se señaló, el plano catastral con el cual sustenta su pretensión, carece de eficacia probatoria, por haber fenecido su vigencia que lo era de un año, sin que el mismo se hubiere actualizado; dejando de cumplir con ello el promovente, con la carga probatoria que le correspondía. De las anteriores consideraciones, no es procedente la solicitud del promovente *****, respecto de corregir el error de

cálculo que argumenta existe en la superficie de su propiedad, dado que se reitera que, en el presente sumario no se acreditaron cuáles son realmente las medidas y colindancias del predio en cuestión, al haberse advertido que, las mismas difieren tanto en el plano catastral expedido por el H. Ayuntamiento de Cuernavaca; así como del dictamen que obra agregado a la escritura pública número *****, con las identificadas por el perito designado por este juzgado *****, por lo que no se infiere identidad, ni certeza de la superficie, medidas y colindancias del inmueble en cita.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **106, 107, 1009, 1010, 1013 y 1022** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- Se declaran **INFUNDADAS** las presentes Diligencias de **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS**, que en **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO**, promovió



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

*****, respecto del inmueble identificado como ***** del conjunto habitacional para empleados del Gobierno del Estado, ubicado en ***** , clasificado con clave catastral número ***** , y registrado ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el ***** , en atención a las consideraciones vertidas en la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, con quien legalmente actúa y da fe.¹

¹ GIMT/yma.