



ESTADO DE GUANAJUATO



NÚMERO  
EXPEDIENTE 1069  
ASUNTO: C82/2020

:Se remite copia

certificada de la

Sentencia y del auto

que la declara

ejecutoriada, do Guanajuato  
Secretaría del H. Ayuntamiento



### HONORABLE AYUNTAMIENTO DE ESTE MUNICIPIO.

En cumplimiento al auto dictado el día de hoy, dentro del expediente citado al rubro, me permito remitirle copia certificada de la resolución ejecutoriada y del auto aclaratorio de fecha 3 tres de julio del presente año, relativas al procedimiento especial sobre regularización de predios rústicos promovido por **ROMÁN RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, así mismo, hago de su conocimiento que se decretó la prescripción adquisitiva del predio rústico ubicado en la comunidad de **El Tejaban de este municipio**, con superficie de **1,109.58** metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: **sur** 23.33 metros con calle sin nombre; al **oeste** 28.49 metros con Laura Prieto Báez; al **norte** 22.44 metros con Juan Carlos Patlán Rangel y 32.02 metros con Alejandro Patlán Rangel; al **sureste** 14.17 metros con Berta Prieto Báez y Ramón Vázquez Olmos y 28.45 metros con Epigmenio Prieto Rodríguez

Con este motivo le reitero las seguridades de mi distinguida consideración y le envío un cordial saludo.

GUANAJUATO, GTO., A 24 DE JULIO DEL 2020.  
"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

A T E N T A M E N T E.  
JUEZA PRIMERO CIVIL DE PARTIDO DE ESTA CAPITAL, ESPECIALIZADA EN  
EXTINCIÓN DE DOMINIO DEL ESTADO

*RW*  
H.C. LORENA DOLORES VILLASEÑOR GARAY  
SECRETARÍA  
ESTADO DE GUANAJUATO



ESTADO DE GUANAJUATO

**Poder Judicial**  
ESTADO DE GUANAJUATO

**CERTIFICACION.-** LA LIC. **DIANA ESPINO RUIZ**, SECRETARIA DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE PARTIDO Y ESPECIALIZADO EN EXTINCIÓN DE DOMINIO DEL ESTADO, CERTIFICA QUE EN AUTOS DEL **JUICIO ESPECIAL CIVIL SOBRE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RUSTICOS** PROMOVIDO POR **ROMAN RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, EXPEDIENTE NÚMERO **C32/2020**, ENTRE OTRAS OBRAN LAS ANTERIORES CONSTANCIAS QUE A CONTINUACION SE INSERTAN.-----



Guanajuato capital, a 29 veintinueve de junio del año dos mil veinte. "2020. Año de Leonora Vicario, Benemérita Madre de la Patria" -----

**VISTO** para resolver el expediente **C0032/2020** relativo al procedimiento especial sobre regularización de predios rústicos promovido por **ROMAN RODRÍGUEZ RAMÍREZ;** y.-----

**RESULTANDO:**

**ÚNICO.-** Por escrito recibido en la Oficialía de Partes el día 14 catorce de enero de dos mil veinte y en la Secretaría de este juzgado el día siguiente, **ROMÁN RODRÍGUEZ RAMÍREZ,** tramitó procedimiento especial de regularización de predios rústicos. Por proveído emitido el 16 dieciséis de la citada fecha, se admitió a trámite la solicitud en la vía y forma propuestas, ordenándose la notificación correspondiente a los colindantes y titular registral del predio materia del procedimiento. El 19 diecinueve de marzo del año en curso, se desahogó la testimonial ofrecida por el promovente con el resultado que obra en autos. Finalmente, en auto del 16 dieciséis de junio del año dos mil veinte se citó a los interesados para el único efecto de oír providencia, la que se procede a dictar; y, -----

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Este juzgado resultó competente para conocer y decidir este negocio judicial de conformidad con





a  
e  
a

del índice de este tribunal; Certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad el 30 treinta de agosto de dos mil diecinueve del que se desprende que el predio objeto de este procedimiento obra inscrito en favor de **Néstor Márquez Rivera**, a quien se le otorgó la debida intervención en este procedimiento por conducto del albacea de su sucesión; Plano topográfico del predio materia del procedimiento realizado por ingeniero **Miguel de Jesús Soberano Alcántara**, perito fiscal autorizado según se lee de la copia certificada del nombramiento que se le hizo por parte del Director de Catastro de Impuesto Predial de este municipio, mismo que acompaña; así también, el promovente exhibió constancia catastral denominada **ORDEN DE VARIACION DEL IMPUESTO PREDIAL RUSTICO**, con fecha 10 diez de diciembre de 2019 dos mil diecinueve, elaborado por Topiltzin Alcantar Ferro y autorizado por el Director de Catastro e Impuesto Predial, en el que se hace constar que el predio materia de este asunto es rustico.-----

Así, se reconoce pleno valor probatorio a los documentos que se ha referido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 132, 136, 207, 208, 210 y 212 del Código de Procedimientos Civiles Estatal y con los que el promovente cumple los requisitos que establecen los artículos 2 y 7 de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos de esta entidad federativa, siendo eficaces para acreditar, el primero, que **ROMÁN RODRÍGUEZ RAMÍREZ** tiene posesión del

ESTADO DE GUANAJUATO  
SECRETARÍA DE JUSTICIA  
Y FERIAZ  
10 DE DICIEMBRE DE 2019

inmueble y ésta es reconocida por los habitantes de la comunidad que firmaron la constancia; el fallecimiento de Néstor Márquez Rivera; que dentro de la sucesión de dicha persona se designó como albacea a ENRIQUE MÁRQUEZ CABRERA, a quien se le otorgo legal intervención en este procedimiento; Que el predio objeto del sumario se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este municipio en favor de Néstor Márquez Rivera; el subsecuente documento muestra la forma que tiene el predio, sus medidas y colindancias, así como la constancia de que el perito que realizó el levantamiento topográfico se encuentra autorizado por parte de la autoridad municipal para realizar dichos trmites y el último documento, que el inmueble cuya regularización nos ocupa, se encuentra inscrito en el padrón catastral como rústico.-----

En cuanto a la posesión que el promovente señaló ha detentado sobre el predio rústico a regularizar, sostuvo que la tiene desde el 27 veintisiete de febrero de dos mil ocho; que lo obtuvo por compraventa que celebro con **Néstor Márquez Rivera**; que desde entonces ha ejercido la posesión civil de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y con justo título; y que lo destina para actividades agropecuarias.-----

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos para el Estado de Guanajuato, para justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, es menester que

CV-V1EV12G2GGGF2GRRGGRG



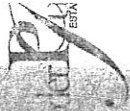
se demuestre que se tiene la posesión con los requisitos exigidos por el Código Civil para el Estado de Guanajuato; al respecto esta codificación establece en su artículo 1246: "La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- Civil en los términos de la parte final del artículo 1039; II.- Pacífica; III.- Continua; y, IV.- Pública".-----

Por su parte los artículos 1247 y 1248 del cuerpo de leyes invocado disponen: "Con los requisitos a que se refiere el artículo anterior los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años cuando se poseen con justo título y con buena fe; II.- En diez años cuando se poseen con justo título y de mala fe"; "Los bienes inmuebles prescribirán también en veinte años aún y cuando la posesión sea sin justo título y de mala fe, siempre que sea civil pacífica, continua y pública...".-----

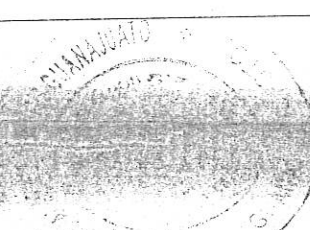
Así mismo, el artículo 1250 del invocado ordenamiento señala: "El que alega la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho, salvo lo dispuesto en el artículo 1248".-----

El artículo 1251 de la citada ley estatuye: "Se entiende por justo título el acto jurídico adquisitivo de la posesión en concepto de dueño".-----

**ROMÁN RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, ofreció también la prueba testimonial a cargo de **ENRIQUE MÁRQUEZ CABRERA** y **RAMIRO RIVERA GALVAN**, y en la que los deponentes manifestaron de forma coincidente que conocen al promovente; que saben que está en posesión de un predio



ubicado en **El Tejabán**, con superficie aproximada de 1,000.00 metros cuadrados; que lo adquirió mediante una compraventa que celebró con **Néstor Márquez Rivera** el 27 veintisiete de febrero de dos mil ocho; que desde entonces ha ejercido su posesión de manera pública, pacífica, continua y de buena fe; que lo utiliza para sembrar maíz, que la calidad de tierra del predio es de temporal; dando los testigos razón fundada de su dicho; declaraciones que de acuerdo con el artículo 220 de la ley adjetiva civil local, se estiman dignas de generar animo convictivo, toda vez que los testigos fueron coincidentes al manifestar el modo y las circunstancias referidas por las promoventes en su escrito inicial en el sentido que la posesión que ejerce es con justo título (compraventa) y de buena fe, por lo que sólo se requiere de cinco años para usucapir.-----



En consecuencia, se declara que **ROMANO PRIMO RODRÍGUEZ RAMÍREZ, justificó que viene ejerciendo posesión por un lapso mayor de 5 cinco años**, reuniendo así la temporalidad exigida por el artículo 1247 fracción I del Código Civil para el Estado de Guajuato, en relación con el 84 de la ley foral de la materia; posesión que además demostró que reúne todos los requisitos de ley para su regularización.-----

**CUARTO.-** En esta tesitura, se determina que el promovente demostró la solicitud esgrimida, por lo que en términos del artículo 1247 fracción I del código procesal civil local, se declara la posesión civil, pública, pacífica, continua,





con justo título y de buena fe que **ROMAN RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, ha ejercido sobre el predio rústico ubicado en la comunidad de **El Tejaban de este municipio**, con superficie de **11,109.58** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **sur** 23.33 metros con calle sin nombre; al **oeste** 28.49 metros con Laura Prieto Báez; al **norte** 22.44 metros con Juan Carlos Patlán Rangel y 32.02 metros con Alejandro Patlán Rangel; al **sureste** 14.17 metros con Berta Prieto Báez y Román Vázquez Olmos y 28.45 metros con Epigmenio Prieto Rodríguez.-----

**QUINTO.-** Una vez que quede firme la presente resolución, envíense copias certificadas de la misma a la Secretaría de Gobierno, al Honorable Ayuntamiento de este municipio de Guanajuato y al Encargado del Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, para que procedan a su inscripción en términos de lo previsto por los artículos 12 doce, 15 quince y 16 dieciséis de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos en el Estado de Guanajuato.-----

**SEXTO.-** No se hace especial condena en costas por la naturaleza no contenciosa del procedimiento.-----

Por lo anteriormente expuesto, fundado y con apoyo además en los artículos 6, 11 y 12 de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos en el Estado, se resuelve:--

**PRIMERO.-** Este juzgado resultó competente para conocer del presente asunto.-----

**SEGUNDO.-** Es procedente la regularización de predios rústicos promovida por **ROMAN RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, en relación al predio ubicado en comunidad de **El Tejaban de este municipio**, con superficie de **1,109.58** metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: **sur** 23.33 metros con calle sin nombre; al **oeste** 28.49 metros con Laura Prieto Báez; al **norte** 22.44 metros con Juan Carlos Patlán Rangel y 32.02 metros con Alejandro Patlán Rangel; al **sureste** 14.17 metros con Berta Prieto Báez y **ROMAN Vázquez Olmos** y 28.45 metros con Epigmenio Prieto Rodríguez. -----

**TERCERO.-** Dada la naturaleza no contenciosa de este negocio, no se hace especial condena en costas.-----

**CUARTO.-** Una vez que quede firme la presente resolución, envíense copias certificadas de la misma a la Secretaría de Gobierno, al Honorable Ayuntamiento de este municipio de Guanajuato y al Encargado del Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, para que procedan a su inscripción en términos de lo previsto por los artículos 12 doce, 15 quince y 16 dieciséis de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos en el Estado de Guanajuato.-----

**QUINTO.-** Dese salida al expediente en los libros de gobierno que lleva este juzgado, dando aviso a la autoridad correspondiente por medio de estadística mensual y en el momento procesal oportuno archívese como asunto concluido.-----



ESTADO DE GUANAJUATO



**SEXO.-** Notifíquese **electrónicamente** al promovente y al Ayuntamiento de esta ciudad y por medio **de lista** al resto de los colindantes.

Así lo proveyó y firma la licenciada **LORENA DOLORES VILASEÑOR GARAY**, Jueza Primero Civil de Partido de esta capital, Especializada en Extinción de Dominio del Estado, quien actúa con Secretarías licenciada **DIANA ESPINO**

**RUIZ.- DOY FE.-**

*[Handwritten signature: Lorena]*  
*[Handwritten signature: Diana Espino]*



LA RESOLUCIÓN ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR LISTA A LOS COLINDANTES DEL PREDIO MATERIA DE ESTA REGULARIZACIÓN, LA CUAL SE PUBLICA A LAS 9:00 HORAS DEL 30 TREINTA DE JUNIO DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE. CONSTE.-

CV-VIEV12G2GGGF2GRRRGGRG

[www.poderjudicial-gto.gob.mx](http://www.poderjudicial-gto.gob.mx)



**SEXTO.-** Notifíquese **electrónicamente** al promovedor y al Ayuntamiento de esta ciudad y por medio de lista al resto de los colindantes.

Así lo proveyó y firma la licenciada **LORENA DOLORES VILLASEÑOR GARAY**, Jueza Primero Civil de Partido de esta capital, Especializada en Extinción de Dominio del Estado, quien actúa con Secretaria licenciada **DIANA ESPINO RUIZ**.

DOY FE: \_\_\_\_\_

*LORENA*  
*[Signature]*

LA RESOLUCIÓN ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR LISTA A LOS COLINDANTES DEL PREDIO MATERIA DE ESTA REGULARIZACIÓN, LA CUAL SE PÚBLICA A LAS 9:00 HORAS DEL 30 TREINTA DE JUNIO DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE. CONSTE.

*[Signature]*



ADMINISTRATIVO

Guanajuato, Guanajuato; a 24 veinticuatro de julio del 2020 dos mil veinte. "2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".-----

Agréguese a sus autos el escrito presentado en la secretaría de este tribunal el 22 veintidós de julio del año en curso, suscrito por ROMÁN RODRÍGUEZ RAMÍREZ.- -

En atención al escrito de cuenta, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 363, 364, 365 fracción II y 366 de la Ley Adjetiva Civil, de aplicación supletoria a la Ley de Regularización de Predios Rústicos para el Estado, se declara que la resolución dictada en fecha 29 veintinueve de junio del año en curso y el auto aclaratorio de fecha 3 tres de julio del presente año, han causado estado, toda vez que no fue impugnada mediante recurso alguno.-----

Por otro lado y en cumplimiento a lo ordenado en el resolutivo CUARTO de la sentencia dictada el 29 veintinueve de junio del año en curso, se ordena girar oficio a la Secretaría de Gobierno, al Honorable Ayuntamiento de este Municipio y al encargado del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad remitiéndole copia certificada de la sentencia ut supra aludida, así como el auto aclaratorio de fecha 3 tres de julio del presente año y del auto que la declaró firme, a fin de que realicen las anotaciones correspondientes; lo anterior de conformidad con los artículos 12 y 21 de la Ley



de Regularización de Predios Rústicos del Estado, quedando las misivas correspondientes a disposición del promovente para su diligenciación.-----

Asimismo, como lo solicita y con fundamento en el artículo 286 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, hágase la devolución de la documental que solicita, previa identificación y razón de recibo que obre en autos como constancia de su entrega, así también se autoriza a las personas que alude en su escrito de cuenta, en los términos que precisa.-----

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2, 3 y 286 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de Guanajuato.-----

Notifíquese por lista a los interesados.-----

Así lo proveyó y firma la licenciada **LORENA**

**DOLORES VILASEÑOR GARAY**, Jueza Primero Civil de Partido y Especializada en Extinción de Dominio en el Estado, que actúa en forma legal con la intervención de la secretaria que autoriza, licenciada **DIANA ESPINO RUIZ**.-----

Doy fe.-----

\*Lucy\*-----

*10608*

14

ORDEN DE VARIACION DEL IMPUESTO PREDIAL RUSTICO

Municipio No. de cuenta No. de estenta Numero progresivo de control Valor Fiscal Cuota Bimestral Tasa  
13 R-006943-001 401 401 0.45

R-006943-001  
401  
10/12/2019  
AP  
2019-6

RODRIGUEZ RAMIREZ ROMAN  
() SIN NOMBRE SN  
() EL TEJABAN COMUNIDAD  
GUANAJUATO GUANAJUATO  
() EL TEJABAN

(5082) EL TEJABAN COMUNIDAD

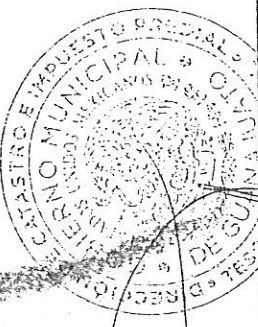
CONSTRUIDA 110.34 m2  
Análisis de los movimientos en rezago

TOTAL 11-09-58 hs

A C 9 Normal 0.1800 474,361.33 0.00

Tasa Valor Importe Alta o Baja

TRIBUTA  
TASA  
VALOR FISCAL  
EXENCION



C. TOPILTZIN / CANTAR FERRO  
Elaboro

10 DE DICIEMBRE DEL 2019

Firma del Director de Catastro e Impuesto Predial

DERECHOS \$ 160.44

CV-AAD9VLELEEEEXLEYEEY

www.poderjudicial-gto.gov.mx

JARDIN DE LA REFORMA  
HIDRAULICOS  
TOPOGRAFIA Y PROYECTOS

ELABORADO POR:  
ING. MIGUEL DE JESUS  
SOBERANO ALCANTARA  
C.E.D. PROF. 08894671  
PERITO RESPONSABLE 44/18

CONTENIDO:  
PLANTA TOPOGRAFICA

FECHA:  
MAYO/2019  
ESCALA:  
1 : 450



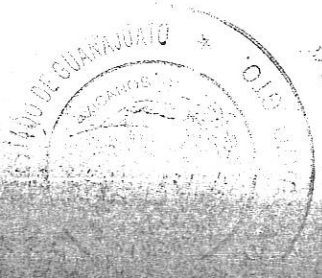
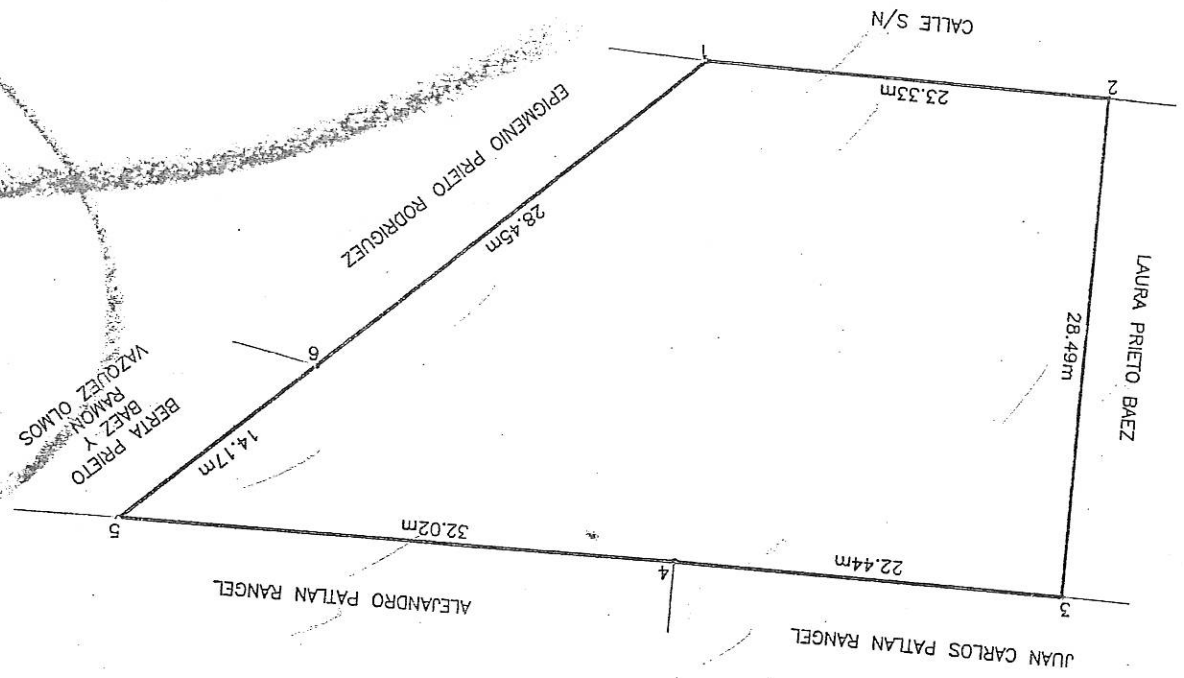
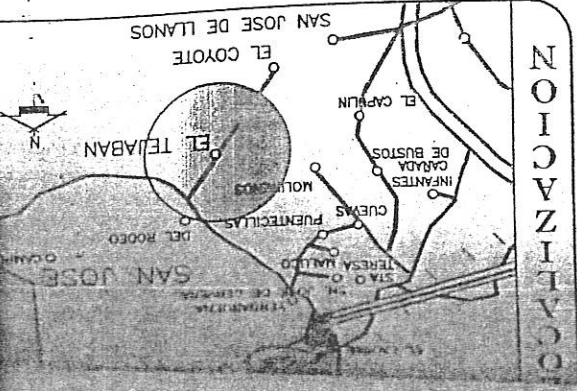
PROPIETARIO:  
ROMAN RODRIGUEZ RAMIREZ  
COMUNIDAD: " EL TEJABAN", MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.

P R E D I O R U S T I C O

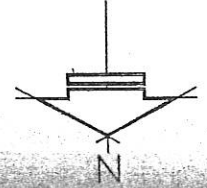
**CUADRO DE CONSTRUCCION**

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	COORDENADA	
					X	Y
1					268,122.66	268,099.44
2			N 85°58'17.89" W	23.33	268,102.51	268,099.44
3			N 06°15'03.95" E	28.49	268,124.81	268,099.44
4			S 84°05'47.61" E	22.44	268,156.71	268,124.81
5			S 84°47'45.11" E	32.02	268,156.71	268,156.71
6			S 53°09'06.57" W	14.17	268,145.44	268,156.71
6			S 53°09'15.32" W	28.45	268,122.66	268,145.44
1					268,122.66	268,099.44

SUPERFICIE = 1,109.58 m<sup>2</sup>



SECRETARIA  
MUNICIPIO CIVIL DE PATLAN RANGIEL  
ABO EN EXTERNA  
MIGUEL ESTEBAN



CV-AAD9VLEEEEXLEYEEY

www.poderjudicial-gto.gob.mx





ESTADO DE GUANAJUATO



SON COPIAS FOTOSTÁTICAS QUE **CERTIFICO**,  
MISMAS QUE CONCUERDAN FIELMENTE CON LOS  
ORIGINALES QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE DEL QUE  
DERIVAN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA  
LUGAR.- GUANAJUATO, GUANAJUATO, A 28  
**VEINTIOCHO DE JULIO DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE,**  
**"2020, AÑO DE LEONA VICARIO, BENEMERITA MADRE**  
**DE LA PATRIA".**-----



SECRETARÍA

LA SECRETARIA DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE  
PARTIDO, ESPECIALIZADO EN EXTINCIÓN DE DOMINIO  
EN EL ESTADO.

LIC. **DIANA ESPINO RUIZ.**