



**San Luis Potosí**  
GOBIERNO DE LA CAPITAL

# GACETA MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DE PUBLICACIÓN DEL  
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ

## ACUERDO ADMINISTRATIVO AA/C/006/2022



H. AYUNTAMIENTO DE  
SAN LUIS POTOSÍ  
2021-2024

**SECRETARÍA  
GENERAL**  
GOBIERNO DE LA CAPITAL

Edición Ordinaria  
AÑO 2023  
No. 29  
San Luis Potosí, S.L.P.  
18 de abril de 2023

UNIDAD ADMINISTRATIVA MUNICIPAL  
Blvd. Salvador Nava Mtz. 1580, Col. Santuario, San Luis Potosí, S.L.P.

## ACUERDO ADMINISTRATIVO

**EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P. A LOS 11 ONCE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRES. –**

**VISTO** para resolver la cancelación de la clave catastral **2400102801000000000005137000000** del Padrón Catastral, que se encuentran a favor de los C. C. Ramón Báez Cárdenas y Gustavo Rangel Alvarez, respecto del empalme o traslape con la clave catastral **24001028010001005795200001000000**, registrada a favor de la Comunidad de San Juan de Guadalupe sus Anexos Tierra Blanca y San Miguelito.

### RESULTANDO

1.- El día 05 de agosto del 2022, se ingresó tramite de avalúo con número de folio 2208822708, respecto de la clave catastral 2400102801000000000005137000000, derivado de ello se detectó un empalme con diversa clave catastral en régimen agrario.

2.- Con fecha 11 de agosto del 2022, mediante oficio DC/CAL/2528/2022, se solicitó al titular del Registro Agrario Nacional, el régimen en que se encontraba la poligonal en forma rectangular del predio ubicado al oriente de la ciudad junto a la Congregación de Escalerillas y de la Comunidad de San Juan de Guadalupe sus Anexos Tierra Blanca y San Miguelito, con una superficie de 303.15.48.46 hectáreas, a fin de tener plenamente identificado el bien inmueble.

3.- El 12 octubre del 2022, se recibió el oficio RAN/SLP/1840/2022, signado por el Lic. Alejandro Ortiz López, Jefe de Área de Control Documental del Registro Agrario Nacional, en Ausencia del titular en términos de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, mediante el cual da respuesta al oficio DC/CAL/2528/2022, en el sentido de que la ubicación de la extensión que involucra el área de estudio, recae sobre Tierras de Uso Común de la Comunidad de San Juan de Guadalupe y sus Anexos, Tierra Blanca y San Miguelito.

4.- Mediante oficio DC/DT/375/2022, signado por L.E.A.O. Laura Ramírez Martínez, Coordinador Técnico, de fecha 17 de octubre del 2022, remite la información al área jurídica, para su análisis jurídico, determinando que la clave catastral **2400102801000000000005137000000**, se encuentra empalmada con la clave **24001028010001005795200001000000**, titularidad que ostenta la Comunidad de San Juan de Guadalupe y sus Anexos, Tierra Blanca y San Miguelito.

5.- Con fecha 09 de noviembre, se emite estudio jurídico signado por la Lic. María Elena Pérez Aguilar, en su carácter de asesor jurídico, mediante el cual informa que el predio con clave catastral se dio de alta en cumplimiento al requerimiento efectuado por parte



del Juzgado Tercero del Ramo Civil, mediante oficio 3031/2020 de fecha 28 de enero del 2021, en el cual ordena a la Dirección de Catastro el empadronamiento, expedición de avalúo y cálculo del impuesto de traslado de dominio respecto del contrato de compraventa a inscribir, relativo al predio irregular con una superficie de 3,031,548.46 m<sup>2</sup>, ubicado al oriente de esta ciudad junto a la Congregación de Escalerillas y la Comunidad Agraria de San Juan de Guadalupe y sus Anexos, Tierra Blanca y San Miguelito; habiendo dado cumplimiento se hizo del conocimiento al Juzgado sobre el empalme generado, y

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Esta Dirección de Catastro del Municipio de San Luis Potosí es competente para conocer el presente con fundamento en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 114 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, 70 fracción VI de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí, 156 fracción VI, 169 fracción II y 170 fracción XXXVIII, del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí; 4° fracción II, 73, fracciones I, II, III, IV, V, VI, 75 fracciones VI, VII y VIII, 97, 110 y 111 y demás relativos de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, 4° fracción VI, 13 fracción XXX, 28, 30, 44 fracción I, 63 y demás relativos del Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí.

**SEGUNDO.** - Es importante puntualizar que, para preservar la seguridad de orden administrativo y técnico catastral, esta Dirección de Catastro se rigen de conformidad con el artículo 78 fracción I de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, que cita:

ARTÍCULO 78. En materia de catastro corresponde a los ayuntamientos:

I. Administrar el catastro de conformidad con lo establecido en esta Ley y los ordenamientos legales municipales;

**TERCERO.-** De lo antes precisado se entra al estudio de las constancias que forman parte del asunto que nos ocupa, en primer término se debe establecer que derivado del estudio técnico y cartográfico realizado por el área de Dictamen Técnico adscrita a la Dirección de Catastro, se determinó empalme con la clave **24001028010001005795200001000000** a favor de la Comunidad de San Juan de Guadalupe y sus Anexos Tierra Blanca y San Miguelito, el cual fue corroborado con lo señalado por el Registro Agrario Nacional, dentro del oficio RAN/SLP/ST/1840/2022, en el sentido de que el área recae en tierras de uso común de los polígonos  $\frac{3}{4}$  zona 1 y  $\frac{4}{4}$  zona 3 de dicha Comunicada, derivado del acta de Asamblea General relativa a la delimitación, Destino y Asignación de las tierras comunales de fecha 3 de octubre del 2010 e inscrita en ese Órgano Registral Federal el día 23 de diciembre de 2010, bajo el folio de tierras 24TC00000146.



Aunado a lo anterior y en virtud de que se determinan tierras de uso común por parte del Registro Agrario Nacional, estas son inalienable, imprescriptible e inembargable, atento a lo establecido en el artículo 74 de la Ley Agraria, que a la letra cita:

Artículo 74.- La propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta ley. El reglamento interno regulará el uso, aprovechamiento, acceso y conservación de las tierras de uso común del ejido, incluyendo los derechos y obligaciones de ejidatarios y avocindados respecto de dichas tierras. Los derechos sobre las tierras de uso común se acreditan con el certificado a que se refiere el artículo 56 de esta ley.

Es oportuno citar la siguiente tesis jurisprudencial:

Registro digital: 190351

Instancia: Segunda Sala

Novena Época

Materia(s): Administrativa

Tesis: 2a./J. 8/2001

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIII, Febrero de 2001, página 77

Tipo: Jurisprudencia

AGRARIO. SON IMPRESCRIPTIBLES LAS TIERRAS EJIDALES DE USO COMÚN.

El artículo [48 de la Ley Agraria](#) dispone que quien hubiere poseído tierras ejidales, que no sean bosques, selvas, ni las destinadas al asentamiento humano "en concepto de titular de derechos de ejidatario"; de manera pacífica, continua y pública durante un periodo de cinco años, si la posesión es de buena fe, o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras, los mismos derechos que tiene cualquier ejidatario sobre su parcela, sin que ello signifique que esa prescripción adquisitiva pueda operar respecto de las tierras de uso común, ya que por imperativo legal las tierras de esa naturaleza son imprescriptibles, al disponer el artículo [74 del propio ordenamiento](#) que la propiedad de las tierras de uso común "es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo [75](#) de esta ley", precepto este que sólo alude a la posibilidad de transmitir el dominio de esas tierras a sociedades mercantiles en el caso y conforme al procedimiento que el mismo prevé. Por tanto, debe concluirse que la prerrogativa establecida en el artículo primeramente invocado únicamente puede actualizarse en relación con las tierras parceladas por la asamblea general de ejidatarios cuando se cumple con los presupuestos a que se contrae el propio numeral.

Contradicción de tesis 60/2000-SS. Entre las sustentadas por el anterior Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, hoy Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 12 de enero de 2001. Cinco votos. Ponente: José Vicente Aguinaco Alemán. Secretario: Emmanuel Rosales Guerrero.

Tesis de jurisprudencia 8/2001. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del dos de febrero de dos mil uno.

Si bien se efectuó el alta del inmueble con la clave catastral 2400102801000000000005137000000, derivado del cumplimiento del requerimiento efectuado por el Juez Tercero del Ramo Civil dentro del Juicio Extraordinario Civil con número de expediente 33/2020, en el que se ordena la expedición de avalúo y cálculo del impuesto de traslado de dominio respecto del contrato de compraventa a inscribir, relativo al predio irregular con una superficie de 3,031,548.46 m<sup>2</sup>, ubicado al oriente de



esta ciudad a favor de Jesús Ricardo Cordero Ontiveros, así como que se emitió el avalúo correspondiente y la autorización del Traslado de Dominio; aunado a ello y derivado de la protocolización del Juicio 33/2020, con fecha 19 de agosto del 2021, se efectuó compra venta por parte de Jesús Ricardo Cordero Ontiveros a favor de Gustavo Rangel Álvarez por el 13.2% derechos de copropiedad y a Ramón Báez Cárdenas con el 86.8 % derechos de copropiedad, es menester precisar que se realizaron actos administrativos que afectaron de manera directa a la Comunidad de San Juan de Guadalupe y sus Anexos, Tierra Blanca y San Miguelito y sin que se aplicaran las disposiciones legales, específicamente el numeral 95 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, que cita:

**ARTÍCULO 95.** Al inscribir un inmueble en el Padrón Catastral Municipal, se le asignará a cada predio según le corresponda, una Clave Catastral Única de Identificación de Predio, el uso del suelo, propietario o poseedor de régimen ejidal, así como sus características cualitativas y cuantitativas que le correspondan, en los términos de los planes de desarrollo urbano aprobados.

Cuando se solicite una inscripción en la que las autoridades catastrales detecten que existe confusión de los derechos de propiedad, o en lo relativo a su ubicación, superficie, medidas y colindancias, deberá emitir al interesado una certificación de las características y estado del predio de que se trate, a fin de que el mismo realice lo que a su derecho convenga.

En este orden de ideas y derivado de que con dicha orden judicial se generó empalme entre la **2400102801000000000005137000000** y la clave **24001028010001005795200001000000** a favor de la Comunidad de San Juan de Guadalupe y sus Anexos, Tierra Blanca y San Miguelito, cuya delimitación se encuentra debidamente inscrita en el Registro Agrario Nacional con fecha día 23 de diciembre de 2010, bajo el folio de tierras 24TC00000146, contraviniendo con ello lo establecido en la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, afectando con ello derechos agrario y el régimen jurídico agrario, tomando en consideración que las obligaciones demandadas recae sobre bienes de naturaleza agraria.

Mas aun, se advierte que de acuerdo a los principios que rigen a esta Dirección, específicamente el principio de prelación, se determina que la clave **24001028010001005795200001000000**, titularidad que ostenta la Comunidad de San Juan de Guadalupe y sus Anexos, Tierra Blanca y San Miguelito, fue inscrita dentro del padrón catastral con anterioridad a la clave **2400102801000000000005137000000** que se encuentra a nombre de Gustavo Rangel Álvarez por el 13.2% derechos de copropiedad y a Ramón Báez Cárdenas con el 86.8 % derechos de copropiedad, atendiendo lo establecido los artículos 1º, y fracción VII del artículo 75 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí que a la letra dicen:

*“...ARTÍCULO 1º. La presente Ley es de orden público, de interés general y de observancia obligatoria. La misma tiene por objeto:*

*I. Preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el Estado, con base en los principios registrales de publicidad, legitimación, rogación, prelación, calificación, consentimiento,*



*inscripción, especialización, tracto sucesivo y fe registral...” (Sic)*

**ARTÍCULO 75.** *Para preservar la seguridad de orden administrativo y técnico catastral, el Catastro se registrará bajo los siguientes principios:*

*(...)*

*VII. PRELACIÓN: en virtud de que este principio, para que la atención de los trámites catastrales solicitados recaigan sobre un mismo bien inmueble se determina en atención a su orden de acceso al catastro. Para determinar la preferencia entre dos o más trámites de una misma fecha relativas a un mismo bien inmueble, se atenderá a la hora, minuto y segundo de presentación en el Catastro de los documentos respectivos, por cualquier medio en que se haya presentado, incluyendo medios electrónicos. El registro de presentación se practicará por la simple solicitud del interesado, sin embargo, no podrá realizarse ninguna operación catastral posterior, sin que se acredite el pago o exención de los impuestos sobre bienes inmuebles y de los derechos correspondientes...(Sic)”*

Del lineamiento legal invocado se determina que la clave **24001028010001005795200001000000**, se debe mantener el mismo estado que guardaba hasta antes del registro de la clave.

Derivado de lo anterior, es menester señalar que a fin de no vulnerar derechos de agrarios previamente constituidos ante el Registro Agrario Nacional, y derivado de que se otorgó la clave catastral en contravención de la legislación de la materia, resulta procedente decretar la cancelación de la clave catastral **2400102801000000000005137000000**, atento a lo establecido en el artículo 107 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, que se transcribe para mayor referencia:

**ARTÍCULO 107.** Las autoridades catastrales podrá cancelar los registros y manifestaciones en los siguientes casos:

- I.** Cuando se hubieren concedido contraviniendo lo dispuesto en esta Ley;
  - II.** Cuando el que se ostente como propietario o poseedor de régimen ejidal no haya acreditado la propiedad o posesión del inmueble;
  - III.** Cuando el registro se hubiere asignado a un predio que no corresponde a las características descritas en el título de propiedad o posesión, y
  - IV.** Cuando lo determine la autoridad judicial o administrativa competente.
- Una vez hechas las cancelaciones a que se refiere este artículo, las autoridades catastrales procederán a realizar las modificaciones correspondientes. Los cambios de propietario o poseedor de régimen ejidal, así como los motivados por regularización de la nomenclatura catastral, sólo dará lugar a la modificación del registro.

Máxime que la función primordial del catastro es la organización, planeación y control de la urbanización del municipio, entre cuyas acciones se encuentra precisamente la del registro de los propietarios y poseedores en régimen agrario de inmuebles con la finalidad de tener una base tanto cartográfica como fiscal de quienes por esa titularidad deben pagar el impuesto predial y de acuerdo a las facultades establecidas en la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y municipios de San Luis Potosí, así como de dota de seguridad jurídica al padrón de poseedores en régimen agrario y



propietarios de inmuebles en la ciudad, se ordena se giren atentos oficio a la Coordinación de Información Territorial y Catastral para que realice la cancelación o inhabilitación de la clave **2400102801000000000005137000000**, así como hágase del conocimiento de este acuerdo administrativo a la Tesorería Municipal y Dirección de Administración y Ordenamiento Territorial para los efectos legales a que haya lugar.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 4° fracción II, 97, 110 y 111 y demás relativos de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, 4 fracción VI, 30 fracción IV, 13 fracción XXX, 44 fracción I, 63 y 68 del Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí, se:

### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Esta Dirección de Catastro del Municipio de San Luis Potosí, es competente para resolver sobre el bloqueo de claves catastrales urbanas y rusticas, atento a las facultades señaladas en el considerando **PRIMERO** y **SEGUNDO** del presente.

**SEGUNDO.-** Se proceda a efectuar la Cancelación de la calve **2400102801000000000005137000000**, atento a lo señalado en el Considerando Tercero

**TERCERO.-** Se ordena girar oficio a la Coordinación de Información Territorial y Catastral para que realice la cancelación o inhabilitación de la clave **2400102801000000000005137000000**, en los términos señalados en el Considerando Tercero.

**CUARTO. –** La clave catastral **24001028010001005795200001000000** guardaran el estado que ostentaba con anterioridad al registro de la clave **2400102801000000000005137000000**, de conformidad con los razonamientos vertidos en el Considerando Tercero.

**QUINTO.-** Así mismo hágase del conocimiento de este acuerdo administrativo a la Tesorería Municipal y Dirección de Administración y Ordenamiento Territorial para los efectos legales a que haya lugar.

Publíquese el presente acuerdo administrativo en la Gaceta Municipal.

Así lo acordó y firma la Ing. María de los Ángeles Rodríguez Aguirre, Directora de Catastro.

