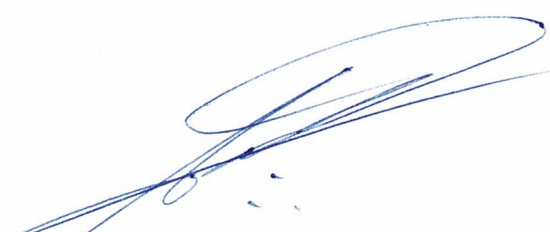


Leyenda de clasificación en modalidad de confidencial

En cumplimiento al dispositivo 63 de los Lineamientos en materia de Clasificación y desclasificación de información, así como para elaborar versiones públicas se indica lo siguiente:

Nombre del área administrativa	Secretaría General de Acuerdos
Identificación del documento	Expediente 755/2018/3ª-IV (Juicio Contencioso Administrativo)
Las partes o secciones clasificadas	Nombres de actor, representantes, terceros, testigos, domicilio.
Fundamentación y motivación	Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley Número 316 de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; trigésimo octavo, quincuagésimo sexto, quincuagésimo séptimo, y sexagésimo tercero de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de las Versiones Públicas Son datos personales que únicamente pueden ser revelados con autorización de sus titulares que fueron otorgados únicamente para finalidades de trámite y desahogo del procedimiento contencioso administrativo.
Firma del titular del área	
Fecha y número del acta de la sesión del Comité	24 de junio de 2020 ACT/CT/SE/04/24/06/2020



JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO:
755/2018/3ª-IV

ACTOR: **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.**

AUTORIDADES DEMANDADAS: **DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE INSPECCIÓN Y ARCHIVO GENERAL DE NOTARÍAS EN EL ESTADO DE VERACRUZ.**

TERCERO INTERESADO: **NO EXISTE**

MAGISTRADO: **ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ**

SECRETARIA: **ANDREA MENDOZA DÍAZ**

XALAPA-ENRÍQUEZ, VERACRUZ, A NUEVE DE ABRIL DE DOS MIL DIECINUEVE.

SENTENCIA DEFINITIVA que reconoce la **validez** del acto combatido, consistente en la resolución emitida el veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, en el expediente relativo al recurso de inconformidad número 33/2018.

1. ANTECEDENTES DEL CASO.

1.1 Mediante acuerdo de tres de diciembre de dos mil dieciocho, esta Tercera Sala radicó el expediente **755/2018/3ª-IV** y se admitió a trámite la demanda interpuesta por el **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.** por su propio derecho, en la que señaló como autoridad demandada al **Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías en el Estado de Veracruz** e identificó como acto impugnado: **la resolución emitida el veintiséis de octubre de dos mil dieciocho**, en el expediente relativo al recurso de inconformidad número 33/2018,

mediante la cual, el citado Director, determinó confirmar la diversa resolución de **negativa de inscripción, emitida el dos de abril de dos mil dieciocho**, por el Registrador de la Oficina del Registro Público de la Propiedad de la Décima Segunda Zona Registral con cabecera en Coatepec, Veracruz, respecto del primer testimonio de la escritura pública número mil seiscientos cincuenta y ocho (1,658) de veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número veintiuno de la Décima Primera Demarcación Notarial con residencia en Naolinco, Veracruz.

1.2. Una vez celebrada la audiencia de ley se turnó el expediente para dictar la sentencia correspondiente, la que se pronuncia en los términos siguientes.

2. COMPETENCIA.

De conformidad con lo establecido en los artículos 116, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 67, fracción VI de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 1, 2, 5, 8, fracción III, 23, 24, fracciones IV y V de la Ley número 367 Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa; 1 y 280, fracciones I y XII, del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, esta Tercera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Veracruz, es competente para resolver el presente juicio contencioso administrativo.

3. PROCEDENCIA.

Una vez impuestos de las constancias que integran el expediente se estima que el juicio contencioso que se resuelve, reúne los requisitos generales y especiales previstos en los artículos 27 al 31, 280, 292 y 293 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado, es decir, cumple con los requisitos de forma, oportunidad, legitimación e interés jurídico exigidos por la norma.

4. ESTUDIO DE FONDO.

4.1 Planteamiento del caso.



En el escrito de demanda, el actor formuló cinco agravios, en los que en síntesis manifestó:

1. Las autoridades registrales no han identificado que al otorgamiento del instrumento público acudió por propio derecho no en representación de una sucesión y, por ende, no cobran aplicación los argumentos de sucesiones o procesos civiles. Así como, que el contrato de compra-venta cumple con lo previsto en los artículos 1725, 1727, 1729, 1736, 1772, 1784, 1991, 1995, 1998, 2011, 2096 al 2112 del Código Civil para el Estado de Veracruz.

2. No forma parte de la calificación acceder a aspectos jurídico-procesales que no son parte de la compra-venta realizada por propio derecho, como es, el pretender obligarlo a comparecer como albacea de la sucesión y repudiaciones de derechos. Y, en el supuesto que tuviera deudas con alguna sucesión, los acreedores tienen expedito su derecho para anular la compra-venta, circunstancia a la que se sometió en la cláusula quinta.

3. La demandada formula consideraciones en torno a sucesiones, lo que no cobra aplicación al caso ni sirve de base para una negativa registral, acorde con lo previsto en los artículos 41 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y 2,946 del Código Civil, ambos para el Estado de Veracruz.

4. La demandada se limitó a transcribir el primer agravio formulado en el recurso pero no funda y motiva, porqué es infundado ese agravio, sino confunde sus razonamientos en virtud que el acto formalizado en la escritura, es un convenio realizado con el fin de terminar las controversias judiciales, pero de ninguna manera para dar cumplimiento a la sentencia emitida en el juicio 713/2009, tan es así que en ese fallo no se fijaron lineamientos, para realizar la operación de compra-venta que la contiene.

5. El segundo agravio que hizo valer en el recurso no fue analizado, por tal motivo, reitera los agravios que formuló en el recurso de inconformidad.

6. El registrador pasa por alto la evolución de los Métodos Alternativos de Solución de Conflictos y eso es precisamente lo que se formalizó en el instrumento público materia de inscripción. Esto,

porque de su clausulado se observa una transacción (forma autocompositiva), en la que las partes se hacen concesiones recíprocas y llegan a un acuerdo con el que se soluciona un conflicto.

En el oficio de contestación de la demanda, la enjuiciada sostuvo la legalidad de la resolución combatida.

4.2 Problemas jurídicos a resolver.

Del análisis que se realiza a los argumentos formulados por las partes, en esencia se advierten los siguientes problemas jurídicos:

4.2.1 Determinar si el calificador identificó el carácter que tiene el actor en el instrumento público y si excedió su función registral.

4.2.2 Determinar si en la resolución combatida se analizó adecuadamente el primer agravio planteado por el hoy actor en el recurso y no se analizó el segundo agravio.

4.3 Identificación del cuadro probatorio.

Es pertinente identificar las pruebas que se encuentran debidamente desahogadas dentro del juicio contencioso que se resuelve. Esto, con la finalidad de no dejar de lado alguna de ellas y darles la valoración que en derecho corresponde.

Pruebas del actor

- 1. DOCUMENTAL.** Copia certificada del instrumento público número mil seiscientos cincuenta y ocho de veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, pasado ante la fe del notario público número veintiuno, con residencia en Naolinco Veracruz y sus anexos, visibles en los folios 18 a 84 de autos.
- 2. DOCUMENTAL.** Copias certificadas de las solicitudes de inscripción del instrumento público mil seiscientos cincuenta y ocho, visibles en los folios 85 y 86 de autos.
- 3. DOCUMENTAL.** Copia simple de la resolución de veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete, visible en los folios 87 a 90 de autos.
- 4. DOCUMENTAL.** Copia simple de la resolución de veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete, por la que el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías en el Estado, resolvió el recurso de inconformidad 32/2017, visible en los folios 92 a 98 de autos.
- 5. DOCUMENTAL.** Copia simple de la resolución de dos de abril de dos mil dieciocho, visible en los folios 100 a 109 de autos.
- 6. DOCUMENTAL.** Copia simple de la resolución de veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, visible en los folios 139 a 145 de autos.
- 7. PRESUNCIONAL LEGAL, HUMANA Y DE ACTUACIONES.**



8. INSTRUMENTAL PÚBLICA Y DE ACTUACIONES JUDICIALES.

Pruebas de la autoridad demandada

9. DOCUMENTAL. Copia certificada del nombramiento de uno de diciembre de dos mil dieciocho, visible en el folio 137 de autos.

10. DOCUMENTAL. Copia certificada de la resolución combatida de veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, visible en los folios 139 a 145 de autos.

5. RESPUESTA A LOS PROBLEMAS JURÍDICOS.

5.1 El calificador sí identificó el carácter que tiene el actor en el instrumento público y no se excedió de su función registral.

En principio, se estima conveniente realizar algunas precisiones en torno a la función registral.

Los artículos 2, fracción VII y 4 de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave disponen que el Registro Público de la Propiedad es la Institución encargada de la *función registral*, a través de la cual el Estado da publicidad a los actos y hechos jurídicos que la requieran para surtir efectos ante terceros.

Además, los artículos 27 y 28 del mismo ordenamiento, establecen que la *función registral* se realizará con apego al Código Civil y a los *principios* establecidos en la referida Ley del Registro Público de la Propiedad que son: fe pública registral, legitimación, inscripción, prelación, **calificación**, publicidad, rogación, especialidad, **legalidad** y tracto sucesivo.

Por su parte, los artículos 35 y 41 de la referida Ley, prevén: “*Los documentos a registrar no deberán ser contrarios a las leyes prohibitivas y de interés público (...)*” y “*El registrador hará la inscripción si encuentra que el documento presentado es de los que deben inscribirse; llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley y no existe en contra de tal acto oposición fundada de persona que tenga interés legítimo en el mismo, ni resolución negativa de la Dirección General, a la que se hubiese consultado previamente*”.

La interpretación sistemática que realiza esta Sala a esas disposiciones permite concluir:

- El objetivo que se persigue con la inscripción de un instrumento público en el Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz, es dar publicidad a un acto jurídico a fin de que surta efectos ante terceros.
- La función registral se rige, entre otros, por los principios de *calificación y legalidad*.
- Los artículos 35 y 41, dotan de contenido a tales principios.
- Se satisface el principio de *calificación* cuando el registrador realiza una inscripción, luego de haberse cerciorado que: el documento presentado es de los que deben inscribirse; llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley; no existe oposición fundada de persona que tenga interés legítimo en el mismo ni resolución negativa de la Dirección General.
- Se satisface el principio de *legalidad*, cuando el documento registrado no es contrario a leyes prohibitivas y leyes de interés público.

En el caso, el análisis que se realiza a la resolución recurrida, esto es, a **la resolución emitida el dos de abril de dos mil dieciocho**, por el Registrador de la Décima Segunda Zona Registral¹, revela que del examen que realizó el registrador a lo consignado en las cláusulas tercera y quinta del instrumento público mil seiscientos cincuenta y ocho (1,658) advirtió que el **contrato de compra-venta celebrado entre la** **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de** **Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3** **fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en** **Poseción de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de** **información que hace identificada o identificable a una persona física. y el** **actor** **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de** **Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3** **fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en** **Poseción de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de** **información que hace identificada o identificable a una persona física.**, respecto del bien inmueble identificado como: **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la** **Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la** **Ley de Protección de Datos Personales en Poseción de Sujetos Obligados para** **el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o** **identificable a una persona física.** (...), *superficie de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS, CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS*”.

¹ Visible en los folios 100 a 109 del expediente



Así como, observó que el hoy actor manifestó que con la celebración de esa operación, **la señora** **Eliminado: datos personales.** **Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.** **daba cumplimiento al contrato privado de compra-venta de siete de junio de mil novecientos ochenta y cinco, que celebró con su padre, el señor** **Eliminado: datos personales.** **Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.** y la sentencia definitiva ejecutoriada dictada en los autos del expediente civil número setecientos trece de dos mil diecinueve del índice del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Distrito Judicial de Coatepec, Veracruz; y, que también manifestó hacerse responsable de cualquier reclamación que pudiera surgir por tal concepto, de las sucesiones del señor **Eliminado: datos personales.** **Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.,** **Eliminado: datos personales.** **Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.** y **Eliminado: datos personales.** **Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.**

Al respecto, esa autoridad sostuvo que dado **el carácter del hoy actor de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes del señor** **Eliminado: datos personales.** **Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de**

información que hace identificada o identificable a una persona física. (sic) que se desprende de la sentencia del expediente civil 713/2009/I, es necesario que lleve a cabo la compra-venta con ese carácter y no por propio derecho.

Además, razonó que **la actuación del hoy demandante se limita al albaceazgo para el aseguramiento de los bienes de la sucesión intestamentaria a bienes del señor Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. (sic),** acorde con lo previsto en el artículo 1639 del Código Civil para el Estado de Veracruz², para posteriormente llevar a cabo lo previsto en los artículos 590 a 593 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz³.

² ARTICULO 1639

Son obligaciones del albacea general:

- I.- La presentación del testamento;
- II.- El aseguramiento de los bienes de la herencia;
- III.- La formación de inventarios;
- IV.- La **administración de los bienes** y la rendición de las cuentas del albaceazgo;
- V.- El pago de las deudas mortuorias, hereditarias y testamentarias;
- VI.- La partición y adjudicación de los bienes entre los herederos y legatarios;
- VII.- La defensa, en juicio y fuera de él, así de la herencia como de la validez del testamento;
- VIII.- La de representar a la sucesión en todos los juicios que hubieren de promoverse en su nombre o que se promovieron contra de ella;
- IX.- Las demás que le imponga la ley.

³ ARTICULO 590

La primera sección se llamará de sucesión y contendrá en sus respectivos casos:

- I.- El testamento o testimonio de protocolización o la denuncia del intestado;
- II.- Las notificaciones a los herederos y la convocación a los que se crean con derecho a la herencia;
- III.- Lo relativo al nombramiento y remoción de albacea o interventores, y al reconocimiento de derechos hereditarios;
- IV.- Los incidentes que se promuevan sobre el nombramiento de tutores;
- V.- Las resoluciones que se pronuncien sobre la validez del testamento, la capacidad legal para heredar y preferencia de derechos.

ARTICULO 591

La sección segunda se llamará de inventarios, y contendrá:

- I.- El inventario provisional del interventor;
- II.- El inventario y avalúo que forme el albacea;
- III.- Los incidentes que se promuevan;
- IV.- La resolución sobre inventarios y avalúos.

ARTICULO 592

La tercera sección se llamará de administración y contendrá:

- I.- Todo lo relativo a la administración;
- II.- Las cuentas, su glosa y calificación;
- III.- La comprobación de haberse cubierto los impuestos fiscales.

ARTICULO 593

La cuarta sección se llamará de partición y contendrá:

- I.- El proyecto de distribución provisional de los productos de los bienes hereditarios;
- II.- El proyecto de partición de los bienes;
- III.- Los incidentes que se promuevan respecto a los proyectos a que se refieren las fracciones anteriores;
- IV.- Los arreglos relativos;
- V.- Las resoluciones sobre los proyectos mencionados;
- VI.- Lo relativo a la aplicación de los bienes.



Agregó el registrador, que en el instrumento no se acreditó que se hubieran llevado a cabo las secciones a que se refieren los preceptos del Código de Procedimientos Civiles o, en su caso, que los herederos hubieran realizado la cesión de derechos hereditarios o la repudiación de tales derechos en los términos de los artículos 1586, 1594 y 1981 del Código Civil para el Estado de Veracruz; de donde concluyó que **no hay motivo alguno para que el hoy actor haya acudido a adquirir por propio derecho y no como albacea de la sucesión intestamentara.**

Con base en tales fundamentos y motivos el registrador determinó: *“se le informa que no es procedente la inscripción del Instrumento Público número mil seiscientos cincuenta y ocho”.*

Lo anterior pone de manifiesto que resulta **infundado** el argumento del actor en el sentido de que la autoridad registral no identificó que acudió a la celebración del instrumento público por su propio derecho y no en representación de alguna sucesión. Esto, porque precisamente por el hecho de que el hoy actor celebró el contrato de compra-venta que se deduce del instrumento público 1,658 **por su propio derecho** y no en su carácter de **albacea de la sucesión intestamentaria de su padre** es que la autoridad determinó negar la inscripción del instrumento público.

Al respecto, es importante destacar que esta Sala Unitaria estima **jurídicamente correcta la decisión de la autoridad registral**, dado que el instrumento público 1658 y sus anexos, acorde con lo previsto en los artículos 66, 68, 70 y 109 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz, prueban plenamente que:

- El siete de junio de mil novecientos ochenta y cinco, el **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.** (sic) y la **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado**

de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. celebraron un convenio provisional (sic) para la compra-venta de una *fracción del predio urbano ubicado en* Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. En ese documento, entre otras cuestiones, las partes fijaron como fecha para firmar la escritura pública el día veinticinco de junio siguiente; y, se consignó que el comprador entregó a la vendedora la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.)⁴.

➤ El Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. falleció el cuatro de diciembre del año dos mil, por lo que el dos de febrero de dos mil uno la Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física., Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física., Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física., Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para

⁴ Visible en los folios 78 a 80 del expediente



el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. de apellidos [Eliminado: datos personales]. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. denunciaron ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia en Coatepec, Veracruz la *sucesión intestamentaria de bienes*. Ese juicio sucesorio fue radicado con el número 96/2001/II del citado Juzgado; en auto de ocho de noviembre de dos mil uno, se declararon como únicos y universales herederos a las personas antes mencionadas; y en auto de trece de noviembre siguiente se designó al hoy actor [Eliminado: datos personales]. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. como *albacea* definitivo de la sucesión⁵.

➤ El hoy actor *en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de su padre* acudió ante el Juzgado Segundo ya referido a demandar a la [Eliminado: datos personales]. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. y otros, sobre acción reivindicatoria, desocupación de inmueble, nulidad y cancelación de inscripción. Ese juicio quedó radicado con el número 713/2009/I del citado Juzgado; y, por sentencia de veinticinco de junio de dos mil diez, el órgano jurisdiccional, entre otras cuestiones, declaró procedente la acción reivindicatoria respecto de *la fracción de doscientos sesenta y cinco metros cuarenta y tres centímetros cuadrados del terreno ubicado en* [Eliminado: datos personales]. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.

⁵ Documentos visibles en los folios 52 a 54 del expediente

➤ En la escritura pública 1658 de veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del notario público número veintiuno con residencia en Naolinco, Veracruz, entre otras cuestiones, se consignó la operación de compra-venta que realizaron la **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.** y el hoy actor **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.** respecto del bien ya descrito; también se apuntó que el importe de la operación fue pagada por el comprador con anterioridad a esa fecha, según se desprende del contrato de compraventa privado de siete de junio de mil novecientos ochenta y cinco, así como se consignó que el hoy actor manifestó que con la celebración de esa operación la vendedora da cumplimiento al referido contrato privado que celebró con su padre y a la sentencia definitiva ejecutoriada dictada en los autos del juicio ya descrito.

De lo anterior, se concluye que en el instrumento público ya descrito, se consigna una operación de compra-venta en beneficio del actor de un bien que forma parte de la masa hereditaria de la que éste es albacea. Dicho de otro modo, mediante el contrato consignado en el instrumento público el hoy actor pretende incorporar a su patrimonio un bien que corresponde al patrimonio de la sucesión intestamentaria que representa.

Por lo anterior, a juicio de esta Tercera Sala, tal como lo determinó la autoridad registral, el contrato de compra-venta y el instrumento que lo contiene violan los preceptos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Estado de Veracruz, que fueron citados por la autoridad registradora y, por ende, en aplicación de lo previsto en los artículos 28, 35 y 40 de la Ley del Registro Público de la



Propiedad para el Estado de Veracruz no es procedente su inscripción en el citado Registro.

En este punto, resulta conveniente destacar que suponer lo contrario, conllevaría al absurdo de estimar correcta la inscripción de un instrumento público, a fin de publicitar que el hoy actor es propietario de un bien, para que surta efectos frente a terceros, a pesar que de las constancias del expediente claramente se aprecia que se trata de un bien cuya propiedad forma parte de los derechos de la masa hereditaria que el actor representa. Es decir, que no es de su propiedad.

En tales condiciones, a juicio de esta resolutora no es posible considerar procedente la inscripción del instrumento público mil seiscientos cincuenta y ocho.

Lo anterior pone de manifiesto que son **infundados** los argumentos del demandante relativos a que el registrador no está en aptitud de verificar aspectos jurídico-procesales que no forman parte de un contrato de compra-venta. Esto, porque como quedó analizado, dado que la función registral se rige por el principio de *legalidad* que significa que los documentos a registrar no deben ser contrarios a las leyes prohibitivas y de interés público, se estima correcto que el registrador, al advertir que el contrato de compra-venta, contenido en el instrumento público viola disposiciones de orden público, haya determinado negar la inscripción.

Ahora, contra lo que sostiene el actor, el hecho de que en el instrumento público específicamente en las cláusulas quinta y sexta se haya indicado que *el hoy actor se hace responsable de cualquier reclamación que pudiera surgir por la compra-venta, de las sucesiones del señor* **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. (sic), Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. y**

Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. y que *al otorgamiento de esa escritura comparecieron los señores* Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física., Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física., Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física., *todos de apellido* Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. *a manifestar su conformidad con el clausulado que la contiene, sin tener ninguna reclamación que hacer,* no es suficiente para estimar que estaba en aptitud de realizar la operación de compra-venta por propio derecho y, por ende, es procedente la inscripción del título que contiene ese acto jurídico. Esto, porque la simple aceptación de responsabilidades y las manifestaciones de algunos de los herederos de ninguna manera significa que la compra-venta no viola los preceptos legales apuntados en la resolución originalmente recurrida.

Resultan **irrelevantes** los argumentos del demandante en el sentido de que mediante el instrumento público se optó por un medio alternativo para la solución de una controversia con la persona que aparece como vendedora, dado que de esa manera accedió a formalizar el contrato de promesa de venta y entregar el predio, pues pierde de vista que la autoridad en ningún momento negó la inscripción del instrumento



público, bajo la consideración de que no fuera jurídicamente correcta la operación de compra-venta, sino lo que advirtió fue que no asiste derecho al hoy actor para celebrar ese acto jurídico por propio derecho sino que debió hacerlo en carácter de representante de la sucesión.

Por último, resultan **inoperantes** los argumentos que el demandante sostiene son reiteración de los agravios que hizo valer en un diverso recurso de inconformidad interpuesto contra la resolución de veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete⁶, en razón de que se trata de argumentos dirigidos a combatir los fundamentos y motivos en que se apoyó una resolución que no está combatida en este juicio e incluso quedó insubsistente, por haber sido revocada en la resolución de veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete⁷.

5.2 En la resolución combatida no se analizó de manera deficiente el primer agravio planteado por el hoy actor en el recurso y sí se analizó el segundo agravio.

El examen que realiza esta Sala a la copia certificada de la resolución combatida⁸, esto es, la resolución de veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, se observa que el hoy actor en el primero de los agravios que formuló en el recurso de inconformidad, manifestó: *“las autoridades registrales no han podido identificar el carácter o personalidad con que compareció al otorgamiento del instrumento público, la que es por propio derecho, por tanto ninguna aplicación tiene el argumentar aspectos de sucesiones o de procesos civiles”*.

El Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías en el Estado al analizar ese argumento tuvo en cuenta que en el propio instrumento los comparecientes declararon que la compra-venta fue formalizada en cumplimiento a la sentencia dictada en el juicio 713/2009/I al que el hoy actor acudió con carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de su padre.

⁶ Visible en los folios 87 a 91 de autos

⁷ Visible en los folios 92 a 98 de autos

⁸ Visible en los folios 139 a 145 de autos

Así, esa autoridad señaló que el hoy actor debe comparecer con el carácter que promovió el juicio, acreditando tal personalidad de conformidad con lo previsto en los artículos 7 del Código de Procedimientos Civiles y 103, fracción VI, de la Ley número 585 del Notariado, ambos para el Estado de Veracruz; así como, sostuvo que como albacea de la sucesión intestamentaria debe cumplir con las obligaciones previstas en el artículo 1639 del Código Civil para el Estado de Veracruz y determinó:

“el señor [Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física, debe comparecer a la formalización de dicho contrato en el carácter de albacea de la sucesión intestamentaria del señor [Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física, toda vez que el (sic) albacea es el representante legal encargado de salvaguardar los bienes y derechos de los herederos, en ese sentido dicho inmueble es propiedad del acervo hereditario del padre de éste, no pudiendo celebrar contrato de compraventa por derecho propio”

Al respecto, contra lo que sostiene el actor, se considera correcto el criterio bajo el cual la autoridad demandada determinó *infundado* el primer agravio que formuló en el recurso de inconformidad, pues esta Tercera Sala coincide en que el hoy actor no podía celebrar el contrato de compra-venta contenido en el instrumento público 1,658, tal como se analizó en el numeral 5.1 de este fallo.

Por otro lado, el análisis que se realiza a la referida resolución se observa que a partir de la página diez la enjuiciada analizó el segundo agravio del recurso.

Por lo anterior, resulta **infundado** el argumento del actor en el sentido de que la autoridad no analizó tal agravio formulado en el recurso de inconformidad.

6. EFECTOS DEL FALLO

Por lo expuesto, al haber resultado **infundados** los argumentos formulados por la actora, se reconoce la **validez** de la resolución



combatida, consistente en **la resolución emitida el veintiséis de octubre de dos mil dieciocho**, en el expediente relativo al recurso de inconformidad número 33/2018, mediante la cual, el citado Director, determinó confirmar la diversa resolución de **negativa de inscripción, emitida el dos de abril de dos mil dieciocho**, por el Registrador de la Oficina del Registro Público de la Propiedad de la Décima Segunda Zona Registral con cabecera en Coatepec, Veracruz, respecto del primer testimonio de la escritura pública número mil seiscientos cincuenta y ocho (1,658) de veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número veintiuno de la Décima Primera Demarcación Notarial con residencia en Naolinco, Veracruz.

7. RESOLUTIVOS

PRIMERO. Se reconoce la **validez** de la resolución combatida, consistente en **la resolución emitida el veintiséis de octubre de dos mil dieciocho**, en el expediente relativo al recurso de inconformidad número 33/2018, mediante la cual, el citado Director, determinó confirmar la diversa resolución de **negativa de inscripción, emitida el dos de abril de dos mil dieciocho**, por el Registrador de la Oficina del Registro Público de la Propiedad de la Décima Segunda Zona Registral con cabecera en Coatepec, Veracruz, respecto del primer testimonio de la escritura pública número mil seiscientos cincuenta y ocho (1,658) de veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número veintiuno de la Décima Primera Demarcación Notarial con residencia en Naolinco, Veracruz.

SEGUNDO. Notifíquese personalmente a la parte actora y por oficio a las autoridades demandadas la sentencia que en este acto se pronuncia.

TERCERO. Publíquese por boletín jurisdiccional, en términos del artículo 36 fracción XIII de la Ley Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa.

Así lo resolvió el Magistrado de la Tercera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa en el Estado de Veracruz, **LIC. ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ**, ante la **LIC. EUNICE CALDERÓN FERNÁNDEZ**, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ
MAGISTRADO

EUNICE CALDERÓN FERNÁNDEZ
SECRETARIA DE ACUERDOS