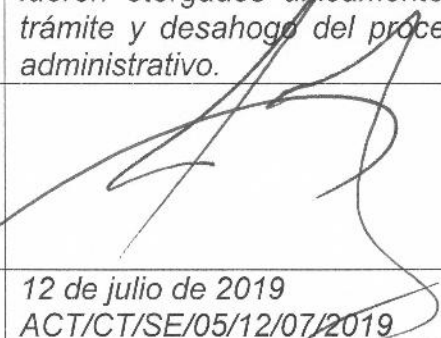


## **Leyenda de clasificación en modalidad confidencial**

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	<b>Secretaría General de Acuerdos</b>
Identificación del documento	<b>Resolución de Juicio Contencioso Administrativo del expediente 548/2018/3ª-I.</b>
Las partes o secciones clasificadas	<b>Nombres de actor, representantes, terceros, testigos (en algunos casos se tendrá que incluir domicilio)</b>
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	12 de julio de 2019 ACT/CT/SE/05/12/07/2019



**TEJAV**  
Tribunal Estatal de Justicia  
Administrativa de Veracruz

JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO:  
**548/2018/3ª-I.**

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.

AUTORIDAD DEMANDADA: **DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE INSPECCIÓN Y ARCHIVO GENERAL DE NOTARÍAS.**

TERCERO INTERESADO: **NO EXISTE.**

MAGISTRADO: **ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ.**

SECRETARIO: **FERNANDO GARCÍA RAMOS.**

**XALAPA-ENRÍQUEZ, VERACRUZ, A VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO.**

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA** que decreta la nulidad del oficio número SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0769/2018 emitido por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías, el trece de agosto de dos mil dieciocho.

### **1. ANTECEDENTES DEL CASO.**

**1.1.** El trece de agosto de dos mil dieciocho, el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías, emitió el oficio número SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0769/2018 en el que medularmente sostuvo que no era procedente realizar la inscripción intentada por el actor, alegando una discordancia entre el título original con el que se presentó para inscripción.

**1.2.** El cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, inconforme con lo anterior el actor presentó demanda de juicio contencioso administrativo radicado en esta Tercera Sala con el número 548/2018/3ª-I en contra de

la autoridad mencionada y con la que pretende que este Tribunal declare la nulidad del oficio en comento.

**1.3.** Una vez celebrada la audiencia de ley, se turnó para dictar resolución, 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, fracción V de la Ley número 367 Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa; 1 y 280, fracción VII del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave<sup>1</sup> esta Tercera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Veracruz, es competente para resolver el presente juicio contencioso administrativo.

## **3. PROCEDENCIA.**

Esta Sala Unitaria advierte 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.**

Antes de continuar con el planteamiento del actor, es importante sintetizar las razones del oficio combatido en el cual se expresa que, si bien en las sentencias emitidas dentro del juicio civil se condenó al otorgamiento y firma de la escritura de compraventa, también es verdad que cuando la demandada analizó el antecedente registral advirtió que el título de propiedad ampara una superficie de noventa y ocho metros

---

<sup>1</sup> En adelante, Código de Procedimientos Administrativos.



cuadrados y no de ciento cincuenta metros, como se pretende acreditar con las diligencias de apeo y deslinde realizadas desde el dos mil doce.

El actor pretende que este Tribunal declare la nulidad de ese oficio y en consecuencia, se condene a la autoridad demandada a emitir criterios y lineamientos para realizar el registro de la protocolización del contrato de compraventa (respecto a un inmueble ubicado en esta ciudad)<sup>2</sup>, que celebró el siete de mayo de dos mil uno, atendiendo a las sentencias dictadas dentro del juicio civil que ordenaron la firma de la escritura ante Notario Público del contrato de compraventa en mención.

Desde la óptica del actor, la decisión de la autoridad contraviene sus derechos registrales pues se pierde de vista que ya existe una inscripción debidamente emitida con relación a las diligencias de apeo y deslinde (que demuestran el incremento superficial de su inmueble), por lo que negar la inscripción de su escritura transgrede el principio de legalidad, así como el artículo 19 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado que impide revocar de oficio un acto administrativo que haya generado algún derecho al particular.

También señala que el oficio que combate está indebidamente fundado, pues los artículos del Código Civil que invoca están fuera de contexto ya que con las diligencias de apeo y deslinde no se está pretendiendo adquirir bienes sino establecer los linderos del ya adquirido.

Por su parte, la autoridad demandada afirmó que el oficio sujeto a controversia se encuentra debidamente fundado y motivado, en él se expresaron al actor las razones por las cuales no era posible otorgarle criterios y lineamientos para realizar la inscripción solicitada. Esto, porque las diligencias de apeo y deslinde con las cuales el actor pretende acreditar el incremento superficial no son el documento idóneo para tal fin, aun cuando estén inscritas las mismas no constituyen un título de propiedad, apoyando su argumentación en tesis aisladas donde se sostiene que a través de una jurisdicción voluntaria no es posible acreditar el derecho de propiedad.

#### **4.2 Problemas jurídicos a resolver.**

---

<sup>2</sup> En adelante se hará referencia a este bien como “el inmueble”.

**4.2.1** Determinar si la demandada debió autorizar la inscripción que solicitó el actor, o bien, si actuó correctamente al negarla.

### **4.3 Identificación del cuadro probatorio.**

Es pertinente identificar las pruebas que se encuentran debidamente desahogadas dentro del juicio contencioso que se resuelve, con el objetivo de no dejar de lado alguna de ellas y darles la valoración que en derecho corresponda, por lo que una vez precisado lo anterior se tiene el siguiente material probatorio:

<b>Pruebas del actor.</b>						
<b>1. Documental.</b>	Consistente en	OFICIO SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0769/2018	(fojas	11 a 12).		
<b>2. Documental.</b>	Consistente en copia simple de la Escritura Pública número 33,731 de la Notaria Pública número 15, de esta ciudad	(fojas	13 a 26).			
<b>3. Documental.</b>	Consistente en acuse del escrito de fecha 15 de junio del año en curso	(fojas	27 a 30).			
<b>4. Documental.</b>	Consistente en copia certificada de contrato privado de compraventa de fecha 7 de mayo de 2001	(foja	31 a 33).			
<b>5. Documental.</b>	Consistente en copia certificada de la Sentencia dictada en el Toca 161/2018 de la segunda sala de Tribunal Superior de Justicia del Estado	(fojas	34 a 37).			
<b>6. Documental.</b>	Consistente en copia certificada de la sentencia dictada en el Expediente 1671/2016/IX del Juzgado Cuarto de Primera Instancia de ésta ciudad	(fojas	38 a 43).			
<b>7. Documental.</b>	Consistente en copia simple de la declaración de herederos y de nombramiento y aceptación del cargo de albacea, relativas al expediente 1340/2003 del Juzgado Segundo de Primera Instancia de esta ciudad	(fojas	44 a 46).			
<b>8. Documental.</b>	Consistente en copia simple de las diligencias de apeo y deslinde tramitadas en el expediente 659/2011 del Juzgado Cuarto Menor	(fojas	47 a 55).			
<b>9. Instrumental de actuaciones.</b>	Presuncional legal y humana.					
<b>Pruebas de la autoridad demandada Director General el Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías.</b>						
<b>10. Documental.</b>	consistente	copia	certificada	del	oficio	
	SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0769/2018	(fojas	86 a 88).			
<b>11. Instrumental de actuaciones.</b>	Presuncional legal y humana.					

**4.4 Método bajo el cual se abordará el estudio del problema jurídico a resolver derivado del concepto de impugnación hecho valer.**

Se dará respuesta al problema jurídico planteado, atendiendo a los conceptos de impugnación que se deducen de la demanda, lo



expresado por la autoridad y valorando las pruebas que obran en el expediente.

## **5. ESTUDIO DEL PROBLEMA JURÍDICO.**

### **Premisa normativa.**

Es necesario recordar que de conformidad con el artículo 729 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el apeo y deslinde se promueve cuando no se hayan fijado los límites que separan un predio de otro u otros o si los límites se fijaron, cuando existan motivos para creer que no son exactos.

Como se vio, el artículo 730 del mismo código, establece quiénes son los facultados para promover el apeo, entre los que destaca el propietario del bien. Por su parte, el artículo 732 ordena que el juez hará saber a los colitigantes que pudieran tener interés (señalados por el que promueve las diligencias), el día y hora de la diligencia para que presenten los documentos y presenten peritos.

El artículo 733 establece el procedimiento bajo el que se debe desarrollar la diligencia en mención, en lo que interesa, la fracción III señala que el juez, al ir demarcando los límites del fundo deslindado, otorgará la posesión al promovente de la propiedad que quede comprendida dentro de ellos, si ninguno de los colindantes se opone, o mandará que se le mantenga en la que esté disfrutando.

Por su parte, el Código Civil del Estado, señala en su artículo 2935 los documentos que deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, entre los que destacan los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, así como las resoluciones judiciales que produzcan tales efectos.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Artículo 2935 fracciones I y IX del Código Civil del Estado.

De la normativa anterior, puede válidamente establecerse que la finalidad del apeo y deslinde consiste en fijar los límites de un predio cuando hay duda sobre estos. En ningún momento, el Código de Procedimientos Civiles señala que su finalidad consiste en acreditar la propiedad. Entonces, debemos entender que lo que se busca al realizar el apeo y deslinde de un predio es obtener certeza respecto a los límites y superficie de un inmueble. Se insiste, no acredita la propiedad, sino que la aclara.

Sirve de apoyo a lo anterior, las tesis aisladas con los rubros: **“APEO Y DESLINDE. LO DETERMINADO EN ESTAS DILIGENCIAS NO ES TÍTULO DE PROPIEDAD NI DE POSESIÓN”**<sup>4</sup> y **“APEO Y DESLINDE, OBJETO DE LAS DILIGENCIAS DE.”**<sup>5</sup>

Esto cobra sentido cuando se analiza que los únicos que tienen derecho para promover el apeo y deslinde son el propietario, el poseedor o el usufructuario. Es decir, la ley exige que quien inicie las diligencias detente previamente uno de los tres derechos reales en cita. Por esa razón, se sostiene que el apeo y deslinde no constituye o acredita el derecho real pues ese ya debe formar parte de la esfera jurídica de quien promueve. También debe aceptarse que el apeo y deslinde no gravita en torno al derecho real sino al objeto o bien inmueble sobre el que se realiza.

No obstante, si bien las diligencias de apeo y deslinde no pueden ser consideradas como título de propiedad por sí mismas, cuando son promovidas por el propietario y existe el título antecedente registral, las citadas diligencias no pueden entenderse de manera aislada, sino que a partir de la conjugación de éstas con el respectivo título de propiedad pueden acreditar el derecho real si se advierte alguna modificación al mismo, como podría ser por ejemplo, cuando en el apeo y deslinde aparezca un incremento superficial.

En ocasiones, puede darse el caso que luego de realizadas las diligencias de apeo y deslinde resulte que el predio deslindado tiene una superficie mayor a la que refleja el respectivo título de propiedad. En esas

---

<sup>4</sup> Tesis: I.8o.C.167 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro 196863, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo VII, Febrero de 1998, Pag. 477.

<sup>5</sup> Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Registro 240159, Tercera Sala, Volumen 187-192, Cuarta Parte, Pag. 50.



circunstancias debe entenderse que las diligencias actúan como complemento del derecho de propiedad, lo aclaran y hacen que cese la confusión que privaba hasta entonces respecto a las características que el dueño creía que tenía su propiedad.

En estas situaciones cobra efectividad el apeo y deslinde pues permite hacer efectivo el derecho de una persona respecto a toda su propiedad sin confusiones ni errores respecto a las características de la misma. Las diligencias no atribuyen a los propietarios nada que antes no tuvieran. Simplemente aclaran lo que ya tenían, pero desde el punto de vista práctico, el resultado de las mismas puede significar pérdida para un colindante y ganancia para otro.

### **Premisa fáctica.**

Para dar contestación a la cuestión planteada, es pertinente hacer la siguiente relatoría de hechos, la cual se desprende de lo narrado y reconocido por ambas partes durante la substanciación del procedimiento, así como de las pruebas que obran en el expediente:

1. El siete de mayo de dos mil uno, el actor celebró un contrato privado de compraventa con **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.** todos 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.** El objeto



del contrato fue adquirir la propiedad del inmueble. En ese instrumento se estableció que el inmueble contaba con una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados con quince decímetros cuadrados.

Los vendedores se ostentaron como legítimos propietarios de los derechos posesorios, reales y hereditarios del inmueble y que los derechos que se transmitían con este acto, eran deducidos del juicio sucesorio promovido a bienes de **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.** También se especificó que **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.** tenía la calidad de albacea de la sucesión en comento.

Al respecto, obra en el expediente la copia del contrato privado de compraventa, el cual fue certificado ante corredor público en la fecha de su suscripción (**identificado como prueba 4**).<sup>6</sup> Si bien obra en copia simple, lo cierto es que las mismas dan cuenta de un hecho que no fue objetado por la demandada. Además, en la copia certificada de la sentencia dictada en el expediente número 579/2016/IV quedó establecido este hecho dentro del considerando séptimo.

2. El cinco de abril de dos mil cuatro, el juez sexto de primera instancia en esta ciudad, entre otras cosas, declaró procedente la denuncia de sucesión testamentaria a bienes de **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 confirmó el cargo de albacea a **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**

---

<sup>6</sup> Visible a fojas 31 a 33 del expediente.



Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. De lo anterior obra copia simple de la respectiva resolución (**identificada como prueba 7**),<sup>7</sup> la cual se adminicula con el hecho de que la demandada no objeta tal cuestión.

3. El veinticuatro de octubre de dos mil seis, en el instrumento notarial treinta y tres mil setecientos treinta y uno se hizo constar la adjudicación judicial del inmueble en favor de la sucesión testamentaria a bienes de **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 **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.** recibía el inmueble en su carácter de albacea. En el instrumento notarial que se analiza, se detalló en el antecedente séptimo que la superficie del inmueble era de noventa y ocho metros cuadrados. Esta escritura es el antecedente registral que tomó en cuenta la autoridad demandada al emitir la resolución impugnada. De lo anterior obra copia simple de la respectiva resolución (**identificada como prueba 2**).<sup>8</sup>

4. El veinticuatro de agosto de dos mil doce, la juez del juzgado cuarto menor de esta ciudad declaró procedentes las diligencias de apeo y deslinde promovidas por **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 su carácter de albacea de la sucesión de **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 inmueble. Como resultado de esas diligencias, se determinó que la superficie del inmueble era de

<sup>7</sup> Visible a fojas 44 a 46 del expediente.

<sup>8</sup> Visible a foja 13 a 26 del expediente.

ciento cincuenta y siete metros cuadrados con cincuenta y tres centímetros cuadrados. De lo anterior obra copia simple de la respectiva resolución (**identificada como prueba 8**).<sup>9</sup>

5. El veintiséis de febrero de dos mil trece, quedó inscrito en forma definitiva bajo el número mil setecientos noventa y cinco de la sección primera las diligencias mencionadas en el número anterior. Conclusión a la que se arriba al advertirse así de la nota marginal que da cuenta de este hecho en la copia de la resolución mencionada en el párrafo anterior en conjunto con el hecho de que la autoridad también lo reconoce de manera expresa en su contestación a la demanda y en los alegatos que presentó para la audiencia de ley.

6. El siete de noviembre de dos mil diecisiete, la juez del juzgado cuarto de primera instancia en esta ciudad, emitió sentencia en el juicio promovido por el aquí actor en contra de **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.** todos 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.** Entre otras cosas, condenó a la parte demandada al cumplimiento del contrato de compraventa de siete de mayo de dos mil uno, así como al otorgamiento y firma de la escritura de compraventa ante Notario Público. Al respecto, obra en el expediente copia certificada de la sentencia en comentario (**identificada como prueba 6**)<sup>10</sup> la cual cuenta con pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 66 y 110 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado.

<sup>9</sup> Visible a foja 47 a 55 del expediente.

<sup>10</sup> Visible a fojas 38 a 43 del expediente.



7. El veinte de febrero de dos mil dieciocho, la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado modificó la sentencia dictada por la juez cuarta de primera instancia (descrita en el párrafo anterior), solo para el efecto de hacer hincapié en que la condena al otorgamiento y firma de la escritura de compraventa sea con efectos retroactivos al siete de agosto de dos mil uno. Al respecto, obra en el expediente copia certificada de la sentencia en comento (**identificada como prueba 5**)<sup>11</sup> la cual cuenta con pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 66 y 110 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado.

8. El quince de junio de dos mil dieciocho, el actor solicitó la inscripción de la escritura pública con la que formalizó su contrato privado de compraventa (mencionado en el numeral 1 de esta relatoría), en cumplimiento de las sentencias dictadas en el juicio civil que inició con tal fin (descritos en los numerales 6 y 7 de esta relatoría). A tal solicitud recayó una negativa contenida en el oficio impugnado en este juicio. Lo anterior se acredita con el escrito mencionado en primer término (**identificado como prueba 3**),<sup>12</sup> así como con el oficio que recayó a tal solicitud (**identificado como prueba 1 y 10**).<sup>13</sup>

Ahora bien, este Tribunal considera que en el caso lo pertinente es declarar la nulidad del acto combatido y condenar a la autoridad demandada para que realice la inscripción solicitada por el actor de conformidad con lo siguiente.

Si bien de acuerdo con la premisa normativa se ha establecido que cuando las diligencias de apeo y deslinde son promovidas por el propietario del inmueble y existe el título antecedente registral, las citadas diligencias no pueden entenderse de manera aislada, sino que a partir de la conjugación de éstas con el respectivo título de propiedad pueden acreditar el derecho real si se advierte alguna modificación al mismo, como cuando aparece un incremento superficial.

En el caso el actor pretende que le inscriban una escritura pública con la que formalizó su contrato privado de compraventa, esto derivado

<sup>11</sup> Visible a fojas 34 a 37 del expediente.

<sup>12</sup> Visible a fojas 27 a 30 del expediente.

<sup>13</sup> Visible a fojas 11 a 12 del expediente.

de las sentencias dictadas dentro del juicio ordinario civil, así como de su respectiva apelación, iniciados por el actor por tal fin. El inmueble que él compró tiene una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados con quince centímetros cuadrados.

También se presenta la situación de que el veinticuatro de agosto de dos mil doce se llevaron a cabo unas diligencias de apeo y deslinde, las cuales fueron declaradas procedentes por el juez del juzgado cuarto de primera instancia y a partir de las cuales se advierte que el inmueble en cuestión tenía en su antecedente registral una superficie de noventa y ocho metros cuadrados pero luego de las diligencias en cita, se advirtió el incremento superficial para quedar en ciento cincuenta y siete metros cuadrados con cincuenta y tres centímetros cuadrados.

Sobre este punto es preciso destacar que el antecedente registral del inmueble contenido en la escritura número treinta y tres mil setecientos treinta y uno estableció en su capítulo de antecedentes que el primer testimonio del inmueble se inscribió en el Registro Público el treinta de julio de mil novecientos sesenta y nueve y la superficie que tenía entonces el inmueble era de noventa y ocho metros cuadrados.

Por otra parte, debe señalarse que cuando el actor celebró el contrato de compraventa por medio del cual adquirió el inmueble, su superficie había aumentado a ciento cincuenta metros aproximadamente y que, posteriormente, en dos mil doce luego de las diligencias de apeo y deslinde se acreditó que la superficie del inmueble tenía una superficie muy aproximada a la que adquirió el actor, es decir, ciento cincuenta y siete metros cuadrados.

Entonces, si bien el antecedente registral del inmueble señala que la superficie de ésta era de noventa y ocho metros cuadrados según el primer testimonio que data de mil novecientos sesenta y nueve, lo cierto es que antes del siete de mayo de dos mil uno (fecha en la que el actor adquirió la propiedad del inmueble), dicha superficie aumentó a más de ciento cincuenta metros cuadrados.

Si bien no es posible determinar el momento en que aconteció tal incremento superficial, también es verdad que las diligencias de apeo y



deslinde practicadas en el dos mil doce aclaran esta situación. Se insiste en que esas diligencias fueron declaradas procedentes por el órgano jurisdiccional competente y fueron inscritas por la autoridad registradora en la sección primera.

No obstante, se presenta una peculiaridad en el presente caso porque quien promovió las diligencias de apeo y deslinde no tenía la calidad de propietario, poseedor o usufructuario del inmueble, los cuales son los únicos que de acuerdo con el artículo 730 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado tienen la facultad de promover las citadas diligencias. Se arriba a esta determinación al analizar las copias simples de la resolución de veinticuatro de agosto de dos mil doce, dictada por la juez cuarta menor de esta ciudad en la que declaró procedentes las diligencias de apeo y deslinde. Dicha prueba fue ofrecida por el actor y la realización de tales diligencias es un hecho reconocido en su demanda y admitido por la demandada.

En efecto, las diligencias de apeo y deslinde fueron promovidas por **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 su carácter de albacea de la sucesión de **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.** quienes son la parte vendedora en el contrato de siete de mayo de dos mil uno por virtud del cual, el actor adquirió la propiedad del inmueble. Estas diligencias ya se encuentran inscritas en la sección primera del Registro Público.

Ahora, debe resolverse si la solicitud del actor que presentó en el mes de junio de dos mil dieciocho debe ser acordada favorablemente o bien, si como sostiene la autoridad demandada debe negarse en razón de que el antecedente registral del inmueble tiene una superficie menor a aquella que reportan las diligencias de apeo y deslinde.

Al respecto, este órgano jurisdiccional considera que si se sostuviera la validez del acto impugnado (mediante el cual se negó la inscripción solicitada por el actor), se estaría confirmando el criterio a partir del cual la autoridad negó la inscripción consistente en que las diligencias de apeo y deslinde no son el documento idóneo para acreditar la propiedad.

En ese sentido, coincidir con la autoridad implicaría que ésta pudiera desconocer un acto que válidamente llevó a cabo. En otras palabras, la autoridad demandada realizó la inscripción de las diligencias de apeo y deslinde desde el veintiséis de febrero de dos mil trece, por lo que si ahora se convalidara su actuar (consistente en el oficio en que niega la inscripción), en realidad se le estaría permitiendo revocar sus propias determinaciones.

Se insiste. Si se convalidara la actuación de la autoridad demandada se estaría aceptando que las diligencias de apeo y deslinde no tienen efecto legal alguno pues la negativa del Registro Público vuelve ociosa la figura jurídica del apeo y deslinde, pues si se pensara que ésta no modifica las características de la cosa de la que se es propietario, no tendría ningún fin práctico su realización, ya que su única finalidad consistiría en aclarar las medidas y colindancias de un predio sin la posibilidad de darle publicidad y oponerlas al interés de terceros.

Si bien se ha sostenido que las diligencias de apeo y deslinde pueden modificar las características de un predio al delimitarlo cuando las promueve el propietario de dicho inmueble y que en el caso quien las promovió no es el propietario, lo cierto es que no debe dejarse de advertir que la razón por la cual el propietario (actor de este juicio), no había formalizado su contrato de compraventa privado residía causas enteramente imputables a la parte vendedora sobre las cuales el actor no tiene responsabilidad alguna, por lo que no sería lógico o proporcional imponerle la carga de asumir las consecuencias de las demoras en que incurrió la parte vendedora.

Es decir, quien promovió las diligencias de apeo y deslinde fue el albacea de la sucesión de **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., quien a su vez fungió como albacea de la sucesión de **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. quien adquirió el bien inmueble pero antes de formalizar el respectivo contrato de compraventa del inmueble falleció tanto como él como su vendedor.

De acuerdo con lo que se ha asentado, cuando la parte vendedora (mencionada en el párrafo anterior), transmitió el dominio del inmueble al actor (mediante el contrato privado de siete de mayo de dos mil uno), el bien se encontraba sujeto a los juicios sucesorios, cuestión que finalmente se resolvió y mediante la escritura pública treinta y tres mil setecientos treinta y uno de veinticuatro de octubre de dos mil seis se hizo constar la adjudicación judicial de dicho inmueble en favor de la sucesión testamentaria de **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. cuyo albacea era **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.

No obstante, el inmueble ya reportaba una superficie mayor a aquélla que se menciona en el antecedente registral que data de mil novecientos sesenta y nueve, por lo que la parte vendedora promovió las diligencias de apeo y deslinde, lo cual realizó hasta el dos mil once en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria de **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. quien a su vez fue la albacea de la sucesión a bienes de **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., dichas diligencias fueron declaradas procedentes, quedaron firmes y fueron inscritas en el Registro Primero en la sección primera.

Ahora bien, toda vez que no es materia de pronunciamiento por parte de este Tribunal la calidad del promovente de las citadas diligencias de jurisdicción voluntaria, lo cierto es que puede advertirse que las mismas son promovidas hasta el año dos mil once, en el año dos mil doce se declaran procedentes y hasta el año dos mil trece son inscritas en el Registro y que esa demora es atribuible a la parte que vendió el inmueble al actor, el cual adquirió los ciento cincuenta metros cuadrados desde el siete de mayo de dos mil uno (lo cual es congruente con lo que reportó la diligencia de apeo y deslinde), y que si el actor no pudo formalizar su contrato durante todo ese lapso, ello se debe a la cuestión antes anotada.

Es decir, si el actor no contaba con un contrato de compraventa formalizado en escritura pública se debió a que quien le vendió continuaba con la secuela procesal de los juicios sucesorios respectivos y a que, fue hasta el año dos mil trece cuando llevó a cabo las diligencias de apeo y deslinde, por tanto, la demora no se puede atribuir al actor. pero además, el Registro Público en su momento aceptó inscribir las referidas diligencias de apeo y deslinde en donde aparece el incremento superficial del inmueble.

Por tanto, con independencia de que quien las haya promovido sea o no la persona que contaba con la facultad para ello, lo cierto es que las diligencias ya fueron registradas y si tal acto no constituye derechos, la realidad de las cosas es que si comprometen a la autoridad demandada en el sentido de que en su oportunidad manifestó su conformidad, pues la resolución de las multicitadas diligencias fue considerado en aquella época como idóneo y suficiente para ser inscrito en la sección primera.

Aunado a lo anterior, no debe perderse de vista que ante el incumplimiento del contrato privado (de siete de mayo de dos mil uno), el actor inició el juicio ordinario civil tendiente a obtener el cumplimiento del mismo, así como la firma y el otorgamiento de la escritura pública



correspondiente, cuestión que fue decretada en la sentencia de siete de noviembre de dos mil diecisiete y en la cual se condenó a las demandadas al otorgamiento y firma de la escritura pública ante notario. Esa sentencia fue recurrida por el propio actor con la finalidad de que se estableciera que el otorgamiento y firma de la escritura de compraventa era con efectos retroactivos al siete de agosto de dos mil uno.

En otras palabras, el actor llevó a cabo las acciones necesarias para obtener la formalización de su escritura, lo cual consiguió mediante el juicio ordinario civil, por lo que la inscripción de su escritura debe realizarse en atención a dicha resolución judicial. En ese orden, la negativa de la autoridad registradora no solo desconoce la inscripción que previamente autorizó sobre las diligencias de apeo y deslinde, sino que se constituye como un obstáculo para el cumplimiento de la sentencia en comento.

En ese sentido, no se comparte lo argumentado por la autoridad tanto en el oficio impugnado como en su contestación a la demanda en torno a que las diligencias de apeo y deslinde no son un documento que sirva para acreditar propiedad, pues como se vio el actor adquirió la propiedad del inmueble (con sus ciento cincuenta metros) desde el dos mil uno a través del contrato privado y las diligencias de dos mil once corroboran las dimensiones que se mencionan. Si bien, tales diligencias no fueron promovidas por el propietario del inmueble, lo cierto es que dadas las circunstancias particulares del caso esta situación no podría tomarse en perjuicio del actor, pues éste inició un juicio para obtener la formalización de su contrato de compraventa.

En ese orden, los criterios jurisprudenciales que invoca la demandada no pueden regir el sentido del presente fallo porque en el asunto que se resuelve, ya existe un antecedente registral que ampara el derecho real de propiedad del actor en relación con el inmueble deslindado. Como se vio, existen inscritas en el Registro Público las diligencias que aclaran las dimensiones del inmueble y que reportan una superficie similar a la que adquirió en propiedad desde el dos mil uno.

En suma, la demandada no debió negar la inscripción bajo el argumento de que se estaría acreditando la propiedad de ese incremento superficial, ya que al conjugar el título de propiedad y las diligencias de

apeo y deslinde, se acredita la propiedad respecto al inmueble en su totalidad. Sin perder de vista, que se parte de la presunción de que la respectiva resolución del juez ante quien se promovieron las diligencias de referencia -sin emitir pronunciamiento alguno al respecto-, se realizó dentro de los parámetros de la legalidad.

Además, debe recordarse que las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad sólo tienen efectos declarativos y no constitutivos de derechos, a fin de que surtan efectos contra terceros, de manera que los derechos que se tengan sobre los bienes, como el de propiedad, provienen del acto jurídico celebrado entre las partes y no de su inscripción en el registro.

El criterio anterior se contiene en la Tesis de rubro: **“REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONSTITUYE UN ACTO MERAMENTE ADMINISTRATIVO, POR LO QUE EL JUICIO PROMOVIDO CONTRA SU NEGATIVA COMPETE A UN TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.”**<sup>14</sup>

Por tanto, la autoridad demandada debió conceder la inscripción solicitada por el actor atendiendo a las resoluciones judiciales de donde deriva la obligación de hacerlo, por lo que se estima que la demandada no cumplió con los requisitos de validez de fundamentación y motivación al emitir los actos impugnados pues en lugar de conceder la inscripción, la negaron lo que no encuentra asidero legal. Se insiste, lo que no comparte este Tribunal son las razones expresadas en el acto impugnado, así como la interpretación que la demandada hace de las normas que cita.

Por tanto, resulta ajustado a derecho ordenar a las demandadas la inscripción de la escritura pública que presentó el actor el quince de junio de dos mil dieciocho en la sección primera del Registro Público de la Propiedad, la cual comprende lo relativo a la adquisición, transmisión o modificación de la propiedad o posesión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Tesis: I.9o.A.12 A (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Registro 2002034, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 4, Pag. 2752.

<sup>15</sup> Artículo 36 fracción I de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado.



Esto tampoco quiere decir que la autoridad registradora debe otorgar la inscripción de todos y cuantos documentos se le presenten, pues ello haría su actividad mecánica, sin valoración de las cualidades de los documentos y los perjuicios que podría originar contra terceros al inscribir documentos que no se ajusten a los términos legales.

Finalmente, no debe perderse de vista, que la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado invocada en esta resolución, se publicó en la Gaceta Oficial, órgano informativo del Gobierno del Estado, el veintitrés de mayo de dos mil ocho y abrogó la Ley del Registro Público de la Propiedad anterior, publicada en la Gaceta Oficial, órgano informativo del Gobierno del Estado, el veintinueve de diciembre de mil novecientos setenta y nueve.

En el artículo cuarto transitorio de la primera de las leyes mencionadas, se dispuso que el procedimiento registral de la ley abrogada, se seguirá utilizando en tanto no se cuente con el Reglamento de la nueva ley, y la infraestructura necesaria para utilizar el sistema registral previsto en la ley actual. Por tanto, hasta que no existan las condiciones para implementar el sistema de registro electrónico sigue rigiendo la ley anterior, la cual en lo que interesa, refiere en su artículo 36 que el Registro Público de la Propiedad se divide en seis secciones.

## **6. EFECTOS DEL FALLO**

Los efectos del presente fallo son decretar la nulidad del oficio número SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0769/2018 emitido por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías, el trece de agosto de dos mil dieciocho.

### **6.1 Actos que deben realizar las autoridades demandadas.**

En razón de la nulidad decretada sobre el oficio número SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0769/2018 emitido por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías, se ordena a esa autoridad dejar sin efectos la resolución declarada nula en la presente sentencia y realizar la inscripción de la resolución jurisdiccional que presentó el actor en los términos precisados.

## **6.2 Plazo del cumplimiento del fallo.**

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, deberá ser cumplida por la demandada dentro de los **tres** días hábiles siguientes al en que sean legalmente notificadas de la misma, quienes deberán dar aviso a esta Tercera Sala, en un plazo no mayor a veinticuatro horas, de su cumplimiento o de las acciones tendientes a ello ya que en caso contrario se harán acreedoras a una multa consistente en cincuenta Unidades de Medida y Actualización (UMA's) en términos a lo dispuesto por el artículo 331 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades administrativas y penales a que el incumplimiento de la presente determinación pudiera dar lugar.

## **7. RESOLUTIVOS**

**PRIMERO.** Se decreta la nulidad del oficio número SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0769/2018 emitido por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías, el trece de agosto de dos mil dieciocho.

**SEGUNDO.** Se ordena a la autoridad demandada Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías inscribir en la sección primera la escritura pública presentada por el actor el quince de junio de dos mil dieciocho en los términos de esta sentencia.

**TERCERO.** Notifíquese personalmente al actor y por oficio a la autoridad demandada de la sentencia que en este acto se pronuncia.

**CUARTO.** 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.



**TEJAV**  
Tribunal Estatal de Justicia  
Administrativa de Veracruz

**ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ**  
MAGISTRADO

**EUNICE CALDERÓN FERNÁNDEZ**  
SECRETARIA DE ACUERDOS