



### **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>Toca de revisión</b> <b>(EXP. TOCA 648/2019 )</b>
Las partes o secciones clasificadas	<b>Nombre de la parte actora</b>
Fundamentación y motivación	<p>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.</p> <p>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.</p>
Firma del titular del área	<b>Lic. Antonio Dorantes Montoya.</b> 
Fecha y número del acta de la sesión del Comité	01 de diciembre de 2021 <b>ACT/CT/SE/09/01/12/2021</b>



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

**TOCA DE REVISIÓN: 648/2019.**

RELATIVO AL JUICIO CONTENCIOSO  
ADMINISTRATIVO: 655/2018/4ª-V.

ACTORAS: [REDACTED]

Y [REDACTED]

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

TERCERO INTERESADO: NO EXISTE.

MAGISTRADO PONENTE: ROBERTO  
ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ.

SECRETARIO: FERNANDO GARCÍA RAMOS.

**XALAPA-ENRÍQUEZ, VERACRUZ, A CUATRO DE MARZO DE DOS  
MIL VEINTE.**

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA** que revoca la dictada por la Cuarta Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa el trece de septiembre de dos mil diecinueve y, en su lugar, se declara la nulidad de la resolución recaída al recurso administrativo de inconformidad con número 29/2018 para los efectos que se precisan en este fallo.

## **1. ANTECEDENTES DEL CASO**

**1.1.** El trece de septiembre de dos mil diecinueve, la Cuarta Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa<sup>1</sup> dictó sentencia en el expediente 655/2018/4ª-V que promovió [REDACTED] mediante la cual, se reconoció la validez de la resolución de veinte de septiembre de dos mil dieciocho dictada en el recurso administrativo de inconformidad con número 29/2018 en la que se confirmó el oficio que negó la inscripción del instrumento público presentado por la actora.

**1.2** Inconforme con la resolución descrita en el párrafo anterior, la parte actora promovió recurso de revisión, el cual se radicó bajo el número de Toca 648/2019. El recurso de revisión se turnó al Magistrado Roberto Alejandro Pérez Gutiérrez quien formuló el respectivo proyecto de resolución y lo sometió a consideración del Pleno; órgano colegiado que pronuncia esta sentencia en los términos siguientes.

<sup>1</sup> En adelante Cuarta Sala.

## **2. COMPETENCIA**

Esta Sala Superior del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Veracruz, es competente para resolver el presente recurso de revisión de acuerdo 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, 5, 12, 14, fracción IV de la Ley número 367 Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa; y 1, 344, 345 y 347, del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

## **3. PROCEDENCIA**

El recurso de revisión que por esta vía se resuelve, reúne los requisitos de procedencia previstos en los numerales 344 y 345 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, al haberse interpuesto en contra de una sentencia que decidió la cuestión planteada en el juicio de origen 655/2018/4<sup>a</sup>-V del índice de la Cuarta Sala.

## **4. LEGITIMACIÓN**

La legitimación de la parte recurrente para promover el recurso de revisión se encuentra debidamente acreditada, en virtud de que mediante acuerdo de siete de febrero de dos mil diecinueve se reconoció a Diana Lilia Villafaña de la Garza la personalidad con la que se ostenta y se admitió su demanda, lo que la faculta para la interposición del presente medio de impugnación.

## **5. ESTUDIO DE FONDO**

### **5.1 Planteamiento del caso.**

La pretensión de la recurrente es que se revoque la sentencia dictada por la Cuarta Sala y en su lugar se dicte otra en la que se declare la nulidad de la resolución impugnada.



En su primer agravio, la recurrente sostiene que le afecta que en la sentencia que se revisa se haya considerado que la resolución administrativa impugnada se encontraba debidamente fundada y motivada, pues sostiene que no se explica en modo alguno por qué la autoridad demandada se apoyó en los artículos invocados en su resolución. En ese orden, la recurrente reitera su concepto de violación relativo a que el instrumento público cuya inscripción negó la autoridad deriva de una resolución jurisdiccional que causó estado y que fue debidamente protocolizada, por lo que no existe fundamento para negar su inscripción.

En su segundo agravio refiere que la Cuarta Sala perdió de vista que el inmueble en el cual se realizaron las diligencias de apeo y deslinde fue adquirido a partir de la sucesión de sus padres ya fallecidos y que las citadas diligencias se llevaron a cabo de acuerdo con la ley y en la respectiva resolución se ordenó su inscripción en el registro público de la propiedad. En ese sentido, expone que le afecta que la Cuarta Sala haya considerado que las medidas obtenidas en las diligencias resultan desproporcionadas pues no señala cómo es que llegó a esa conclusión. De igual modo, aduce que le afecta que se haya considerado que las diligencias se promovieron con la finalidad de utilizarlas como antecedente registral, lo cual, es inexacto pues el bien que fue medido ya está en su posesión desde que lo adquirieron como parte de la sucesión en cita.

Finalmente, en su tercer agravio se duele de la valoración que realizó la Cuarta Sala sobre una documental que contenía un análisis técnico en topografía en el sentido de señalar que con ese documento se había acreditado las verdaderas medidas del inmueble (en el que se realizaron las diligencias de apeo y deslinde). Al respecto, la recurrente sostiene que no es su intención adquirir el incremento superficial derivado de las diligencias pues, insiste, que el inmueble ya es de su propiedad a partir de la sucesión en comento.

## **5.2 Problema jurídico a resolver.**

**5.2.1** Determinar si es correcta la decisión de la Cuarta Sala relativa a estimar fundada y motivada la negativa a inscribir el instrumento público presentado por la actora.

## **6. ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS.**

**6.1 No es correcta la decisión de la Cuarta Sala relativa a estimar fundada y motivada la resolución impugnada.**

En esencia, la recurrente señala que la sentencia dictada por la Cuarta Sala no se encuentra debidamente fundada y motivada, pues en ella se reconoció la validez de la resolución impugnada (que, a su vez, confirmó la negativa a inscribir las diligencias de apeo y deslinde que presentó para tal fin), con lo cual, se dejó de advertir que el documento presentado para su inscripción en el registro público es una resolución jurisdiccional que adquirió firmeza al no haber sido impugnada.

Además, la Cuarta Sala no señala motivos o fundamentos que le permiten sostener que el resultado de las diligencias de apeo y deslinde es desproporcionado por no coincidir con las medidas del antecedente registral y que de forma inexacta afirma que su intención era utilizar dichas diligencias como antecedente registral, pues refiere que el inmueble sobre el que se practicaron ya es de su propiedad.

El agravio es **fundado** y suficiente para revocar la sentencia que se revisa como se verá en lo sucesivo.

Para explicar la determinación anterior es necesario revisar las **consideraciones de la sentencia recurrida**, mediante las cuales, se reconoció la validez del acto impugnado. Al respecto se tiene lo siguiente:

La Cuarta Sala determinó que los conceptos de impugnación de la demanda no eran fundados ni procedentes pues, contrario a lo señalado por la actora, la negativa a la inscripción del instrumento notarial que presentó para su inscripción se realizó tomando en consideración que la superficie que amparaba el antecedente registral atendía a una superficie menor que la del instrumento notarial en cita.



Aunado a ello, la Cuarta Sala razonó que la negativa confirmada por la resolución impugnada se fundamentó en diversos artículos de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de su reglamento, expresaba razones y motivos por los cuales no era posible conceder la inscripción, se notificó en forma a la actora y se le dio a conocer los medios a su alcance para inconformarse contra dicha resolución tanto es así, que la actora los promovió en su oportunidad, de ahí que estimó debidamente colmados los requisitos de fundamentación y motivación.

Por otra parte, la Cuarta Sala estimó que la resolución impugnada era válida en razón de que se había ocupado de analizar los argumentos que en contra de ella dirigió la actora, en específico, la Cuarta Sala razona que la autoridad demandada consideró que las diligencias de apeo y deslinde tienen como propósito identificar un inmueble cuando sus colindancias no son exactas y que, de acuerdo con la norma, tales diligencias no constituyen un antecedente registral ni tiene como propósito entender la superficie de los inmuebles deslindados con el pretexto de llevar a cabo la aclaración de sus medidas que, como en el caso, resultaban totalmente desproporcionadas.

Hasta aquí las consideraciones de la sentencia que se revisa. De la síntesis anterior es posible advertir que la decisión de la Cuarta Sala se basó en una interpretación sobre los fines que tienen las diligencias de apeo y deslinde, así como de los artículos que regulan esta institución.

No obstante, esta Sala Superior no comparte tales consideraciones, pues a diferencia de lo sostenido por la Sala de primera instancia, en ciertas circunstancias, es posible que una resolución jurisdiccional que ha declarado procedentes las diligencias de apeo y deslinde, debidamente protocolizada y siempre que hayan sido promovidas por el propietario del bien, puede ser susceptible de inscribirse en el registro público de la propiedad.

Para explicar la determinación anterior es necesario hacer las **consideraciones normativas** siguientes:

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.

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.

La finalidad del apeo y deslinde es la demarcación de un predio. Esto es, 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 procede realizar las diligencias de apeo y deslinde.<sup>2</sup>

En ese orden, el apeo y deslinde significa el reconocimiento de una potestad que es consecuencia legítima del derecho de propiedad y que consiste en la potestad de delimitar y aclarar las características (medidas y colindancias) de un inmueble.

Entonces, la naturaleza de las diligencias de apeo y deslinde radica en la facultad que tiene una persona de demarcar un bien del cual tiene la propiedad. Por tanto, del derecho de propiedad emana el de demarcación, el cual sirve para que el propietario excluya del goce de su inmueble a otras personas que no tengan sobre ella el dominio y sin embargo se encuentren ilegalmente disfrutando de su propiedad. También para que quien promueva las diligencias tenga reconocido su derecho.

De tal forma, las diligencias de apeo y deslinde se constituyen como una garantía a favor del propietario para que éste pueda defender

---

<sup>2</sup> Artículo 729 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.



su derecho y, de ser el caso, acuda ante la jurisdicción para demarcar o especificar las medidas y colindancias de su propiedad.

Así, el derecho de demarcación (que representan las diligencias de apeo y deslinde), deriva del derecho de propiedad y le sirve a éste como complemento para hacerlo efectivo como se explica a continuación.

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 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.

Ahora bien, de la normativa en comento puede válidamente establecerse que la finalidad del apeo y deslinde consiste en fijar los límites de un predio cuando hay duda sobre estos. 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.

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>3</sup>

En el caso, la Cuarta Sala se limitó a señalar que la resolución jurisdiccional que las declara procedentes no es susceptible de inscribirse en el registro público de la propiedad, derivado de que la finalidad de las diligencias de apeo y deslinde no es acreditar propiedad, cuestión que sucedería si se inscribieran pues las diligencias presentadas por la actora reportaban un incremento superficial en comparación con el que amparaba el antecedente registral.

Al actuar de esta manera la Cuarta Sala dejó de advertir las consideraciones normativas que sobre la figura jurídica de las diligencias de apeo y deslinde se han vertido en esta sentencia. De ahí que esta Sala Superior no estime adecuado su razonamiento ni la conclusión que sobre el mismo construyó.

En ese orden, luego de revocar la sentencia y analizar en plenitud de jurisdicción el caso sometido a la jurisdicción de la Cuarta Sala esta Sala Superior estima que la autoridad demandada no debió negar la inscripción solicitada por la actora bajo el argumento consistente en que

---

<sup>3</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.

la naturaleza de las diligencias de apeo y deslinde no es acreditar la propiedad, pues al hacerlo incumplió con los elementos de validez relativos a la debida fundamentación y motivación que deben revestir los actos administrativos, pues la interpretación que sostiene dicha determinación carece de asidero legal de acuerdo con las consideraciones vertidas en esta sentencia.

Así, lo procedente es ordenar a la demandada que deje sin efectos la resolución recaída al recurso administrativo de inconformidad con número 29/2018 dictada el veinte de septiembre de dos mil dieciocho para los efectos que se precisarán más adelante.

Por último, en aplicación de lo previsto en el artículo 325, fracción IV, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de Veracruz, éste órgano jurisdiccional considera pertinente abstenerse de analizar el resto de los agravios formulados en el recurso, pues aun en la hipótesis de que pudieran resultar fundados, no abonaría en mayor beneficio y en nada variaría el sentido del presente fallo, pues con las mismas no cuestiona las consideraciones torales de la resolución impugnada.

## 7. EFECTOS DEL FALLO

En ese orden, se revoca la resolución dictada por la Cuarta Sala el trece de septiembre de dos mil diecinueve dentro del juicio número 655/2018/4<sup>a</sup>-V y en su lugar, con fundamento en el artículo 326, fracción IV, del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz se declara la **nulidad** de la resolución administrativa dictada el veinte de septiembre de dos mil dieciocho dentro del recurso administrativo de inconformidad con número 29/2018 por las razones expuestas en este fallo.

En consecuencia, la autoridad demandada deberá dictar otra resolución en la que se abstenga de utilizar las consideraciones por las cuales confirmó la negativa a inscribir el instrumento notarial presentado por la actora (que fueron analizadas en este fallo) y, de no encontrar impedimento legal alguno, ordene a la encargada de la décima séptima zona registral en el Estado de Veracruz del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías realizar la

inscripción de la escritura pública que presentó la actora el veintitrés de enero de dos mil dieciocho, para lo cual deberá analizar las circunstancias del caso atendiendo a las consideraciones normativas de este fallo.

## 8. RESOLUTIVOS

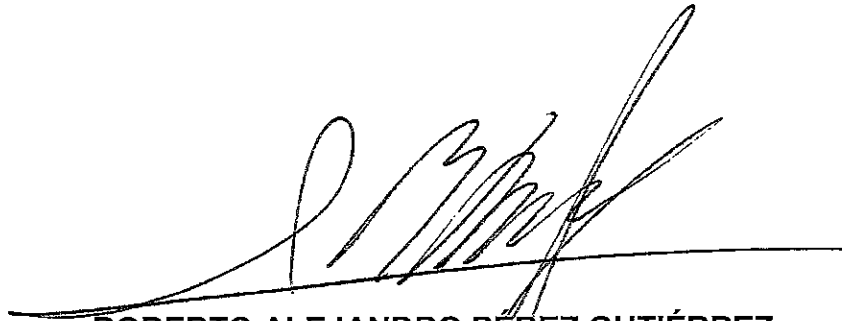
**PRIMERO.** Se revoca la resolución dictada por la Cuarta Sala el trece de septiembre de dos mil diecinueve dentro del juicio número 655/2018/4ª-V.

**SEGUNDO.** Se declara la nulidad de la resolución administrativa dictada el veinte de septiembre de dos mil dieciocho dentro del recurso administrativo de inconformidad con número 29/2018 por las razones y para los efectos precisados en este fallo.

**TERCERO.** Notifíquese personalmente al actor y por oficio a la autoridad demandada de la resolución 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.

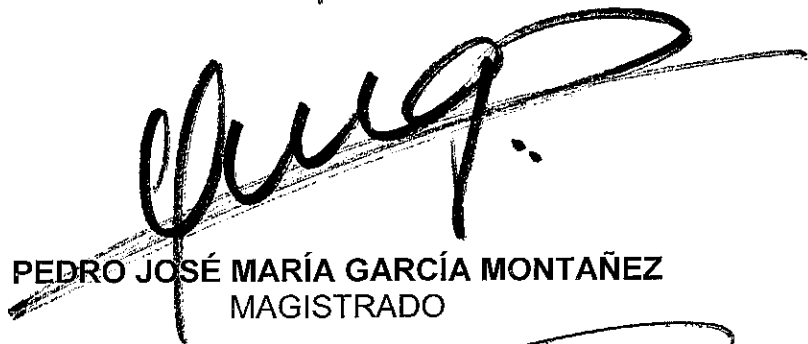
Así lo resolvieron por mayoría de votos los magistrados integrantes de la Sala Superior del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Veracruz, **MAGISTRADOS ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ** y la Licenciada **IXCHEL ALEJANDRA FLORES PÉREZ** Magistrada Habilitada mediante oficio 022/2020/LSR de dos de marzo de dos mil veinte en suplencia por ausencia de la Magistrada **LUISA SAMANIEGO RAMÍREZ** siendo el primero de los nombrados el ponente del presente fallo, con el voto particular del Magistrado **PEDRO JOSÉ MARÍA GARCÍA MONTAÑEZ**, ante el Secretario General de Acuerdos **ANTONIO DORANTES MONTOYA**, quien autoriza y da fe.



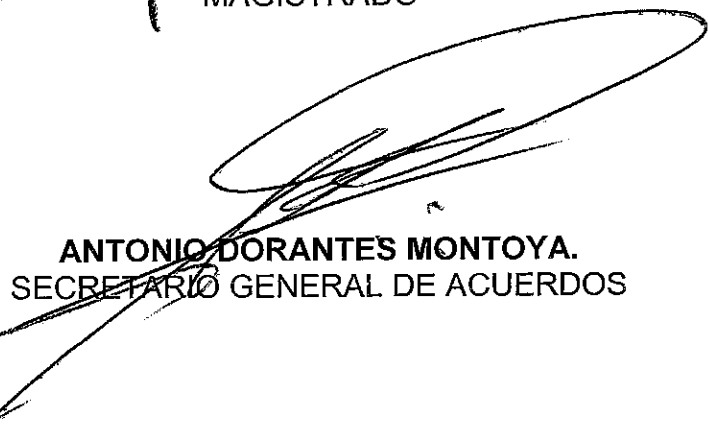
**ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ.**  
MAGISTRADO



**IXCHEL ALEJANDRA FLORES PÉREZ.**  
MAGISTRADA HABILITADA



**PEDRO JOSÉ MARÍA GARCÍA MONTAÑEZ**  
MAGISTRADO



**ANTONIO DORANTES MONTOYA.**  
SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS

**VOTO PARTICULAR QUE FORMULA EL MAGISTRADO PEDRO JOSÉ MARÍA GARCÍA MONTAÑEZ EN EL RECURSO DE REVISIÓN NÚMERO 648/2019.**

Por mayoría de votos, la Sala Superior en este asunto resolvió revocar la sentencia recurrida, declarando la nulidad de la resolución administrativa dictada el veinte de septiembre de dos mil dieciocho dentro del recurso

administrativo de inconformidad con número 29/2018, ordenando a la autoridad demandada dictar otra en la que se abstenga de utilizar las consideraciones por las cuales confirmó la negativa a inscribir el instrumento notarial presentado por la actora y, de no encontrar impedimento legal alguno, ordene a la encargada de la décima séptima zona registral en el Estado de Veracruz del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías realizar la inscripción de la escritura pública.

Razonadamente he resuelto en ejercicio de la atribución que me confiere el artículo 34, fracción III, de la Ley Orgánica de este Tribunal emitir mi voto en contra, por lo que en cumplimiento al artículo 16, último párrafo, de la norma en cita expongo en el presente voto particular los motivos.

#### **I. Razones del disentimiento.**

En mi consideración, resultaba innecesario que este Tribunal interpretara artículos del Código de Procedimientos Civiles del Estado (artículos 729, 730, 732 y 733); norma que no corresponde a la materia de su competencia. Por lo contrario, me parece que la cuestión controvertida bien debía contraerse a si la mencionada resolución del recurso de inconformidad que confirmó la negativa de inscripción era fundada, en función de la competencia legal y de la subsunción de los hechos a la norma que se aplicó.

En ese marco, estimo que el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías en el Estado de Veracruz fundamentó y motivó correctamente su resolución, en la medida en que sustentó la facultad para calificar (suspender, denegar o realizar) la inscripción y justificó que los hechos del asunto se encontraran previstos en una norma que estableciera la posibilidad de denegar la inscripción.<sup>4</sup>

No obstante, aun cuando considero que podía prescindirse de la interpretación de artículos de la norma civil y de su aplicación, me parece importante pronunciarme en torno a la que hizo la postura mayoritaria.

---

<sup>4</sup> Particularmente el artículo 49, fracción III, del Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz que establece que los registradores calificarán los documentos que se presenten para su registro, y la denegarán cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.



A mi juicio, con este reconocimiento se contraría lo interpretado de los preceptos legales en materia civil, puesto que si se entendió que el apeo y deslinde no constituye o acredita el derecho real dado que ese ya debe formar parte de la esfera jurídica de quien promueve, y que estas diligencias permiten hacer efectivo el derecho de una persona respecto a toda su propiedad, cómo es que se asume que con la protocolización de diligencias de apeo y deslinde, la solicitante sea propietaria de una superficie que no demostró haber tenido con anterioridad. Pues si bien consta que tiene reconocida la calidad de propietaria de un inmueble, pero de un inmueble con una superficie de **dos hectáreas, cinco áreas y cero centiáreas**, el cual derivado de las diligencias de apeo y deslinde, resulta ahora una superficie de **siete hectáreas, nueve áreas, ochenta y tres centiáreas**, incompatibilidad que considero correctamente el Registrador advirtió, respecto del antecedente registral de la citada propiedad.

No inadviento que el criterio de mayoría precisa que aun cuando las diligencias de apeo y deslinde no pueden ser consideradas como título de propiedad por sí solas, cuando son promovidas por el propietario y existe el título antecedente registral, la conjugación de éste último con las diligencias pueden acreditar el derecho real. No obstante, considero que el supuesto descrito no se materializó en el caso concreto pues reitero, no consta en el instrumento público que la actora demanda inscribir, que el solicitante de las diligencias de apeo y deslinde fuera propietario de esa superficie adicional, de ahí que no pueda decirse que el apeo y deslinde realizado sobre tal superficie fuera promovido por la persona propietaria, y por cuanto hace a la existencia del antecedente registral, estimo que su inexistencia es precisamente el hecho alegado por la autoridad demandada como causa de la negativa de inscripción: al existir una incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro es que resulta válida la denegación de la inscripción, con fundamento en el artículo 49, fracción III, del Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz.

**b. Sobre el valor de las tesis aisladas invocadas por la autoridad demandada en la resolución impugnada.**

Si bien comparto que las Salas de este Tribunal pueden prescindir de aplicar criterios orientadores cuando así lo estimen pertinente, en el caso concreto considero que la tesis de rubro "APEO Y DESLINDE, OBJETO DE LAS DILIGENCIAS DE."<sup>5</sup> emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación debió ser motivo de análisis, principalmente porque en ella se aclara que el objeto de tales diligencias es solo determinar los límites y señales de los predios, y no prejuzgar sobre la propiedad o posesión de los colindantes o de terceros, siendo una de las utilizadas por la demandada para sustentar la resolución impugnada.

De ese criterio, deseo enfatizar lo siguiente:

- a. Las diligencias de apeo y deslinde sirven para determinar los límites y señales de los predios, lo que me parece que no admite que, con ellas, se logren modificar superficies como se asume en la resolución mayoritaria.
- b. Las diligencias de apeo y deslinde no prejuzgan sobre la propiedad o posesión, a diferencia de lo sostenido en la sentencia recurrida.

En efecto, en la sentencia del trece de septiembre de dos mil diecinueve, la Cuarta Sala Unitaria así lo entendió al señalar que las diligencias de apeo y deslinde no son una forma idónea de adquirir el dominio de un bien inmueble y menos el que puedan ser consideradas como un antecedente registral, ni que los inmuebles extiendan su superficie en cantidades totalmente desproporcionadas como es el caso concreto.



**PEDRO JOSÉ MARÍA GARCÍA MONTAÑEZ**  
**Magistrado**

<sup>5</sup> Registro 240159, *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, volumen 187-192, p. 50.