

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	26/2019 (Recurso de revisión)
Las partes o secciones clasificadas	Nombre del representante legal
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	
Fecha y número del acta de la sesión del Comité	28 de noviembre de 2019 ACT/CT/SO/09/28/11/2019



TOCA DE REVISIÓN: 26/2019.

RELATIVO AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO: 344/2018/2ª-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 DEL ESTADO Y OTRA.

TERCERO INTERESADO: NEMIRA S.A. DE C.V. Y OTRO.

MAGISTRADO PONENTE: ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ.

SECRETARIO: FERNANDO GARCÍA RAMOS.

**XALAPA-ENRÍQUEZ,
VERACRUZ, A SEIS DE
MARZO DE DOS MIL
DIECINUEVE.**

SENTENCIA DEFINITIVA que confirma la dictada por la Segunda Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa en la que se reconoce la validez de la resolución emitida por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y Archivo General de Notarías.

1. ANTECEDENTES DEL CASO

1.1. El diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, la Segunda Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa dictó sentencia definitiva dentro del juicio contencioso administrativo 344/2018/2ª-IV que promovió 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 calidad de representante legal de la persona moral "Villas Veranda Residencial" S.A. de C. V. en contra de la resolución de veintiséis de abril de dos mil dieciocho, emitida por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado dentro del recurso administrativo de inconformidad número 57/2017.

1.2 Inconforme con la sentencia descrita en el párrafo anterior, la parte actora promovió recurso de revisión, el cual se radicó bajo el número de Toca 26/2019. Posteriormente, 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.

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 fracción II 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 344/2018/2ª-IV del índice de la Segunda Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa.¹

4. LEGITIMACIÓN

La legitimación de la parte recurrente para interponer el recurso de revisión se encuentra debidamente acreditada toda vez que por acuerdo de cinco de julio de dos mil dieciocho, se tuvo por acreditada su calidad de representante legal de la persona moral actora en el juicio

¹ En adelante Segunda Sala.



contencioso administrativo del que se origina la sentencia combatida, lo que lo faculta para promover el presente medio de impugnación.

5. ESTUDIO DE FONDO

5.1 Planteamiento del caso.

Como **primer agravio**, el recurrente sostiene que le afecta la conclusión a la que arribó la Segunda Sala, la cual con base en el artículo 451-E del Código de Procedimientos Civiles para el Estado negó la inscripción de la escritura pública número diecinueve mil quinientos ochenta y uno. De acuerdo con la Segunda Sala ese precepto es claro al establecer que una vez que se ha inscrito la demanda del juicio hipotecario especial en el Registro Público de la Propiedad no podrá verificarse toma de posesión o cualquier otra diligencia que entorpezca el curso del juicio, lo cual se configuraba en el instrumento cuya inscripción se pretendía.

Al respecto, el recurrente señala que el artículo 451-E del Código de Procedimientos Civiles para el Estado contiene dos condiciones para negar la inscripción y no solo una que fue la que consideró la Segunda Sala. Según el recurrente para negar la inscripción la autoridad demandada debía verificar la existencia de una demanda de juicio hipotecario especial inscrita en el Registro Público de la Propiedad (cuestión que sí verificó), y que la demanda haya sido fijada en un lugar visible de la finca hipotecada, sin que existan constancias que permitan sostener que así fue. Por lo anterior, el recurrente sostiene que la decisión de la Segunda Sala se tradujo en una suplencia de la deficiencia en la fundamentación y motivación del acto impugnado.

Como **agravio segundo** señala que le causa agravio que en la sentencia recurrida se haya confirmado la negativa a inscribir la escritura pública número diecinueve mil quinientos ochenta con apoyo en la Jurisprudencia de rubro: "EFICACIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA NO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE FECHA CIERTA POSTERIOR AL REGISTRO HIPOTECARIO PARA LA CONCESIÓN DEL AMPARO."²y que con base en ella haya determinado que, la hipoteca se traslada al

² Jurisprudencia(Común, Civil), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Primera Sala, Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 1, Pag. 287.

nuevo propietario y que éste debe intervenir en el juicio especial hipotecario en su calidad de tercero que defiende su derecho de propiedad, pues son apreciaciones subjetivas sobre hechos futuros de realización incierta, aunado a que contrario a lo que afirma el actor la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes y los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

Como **agravio tercero** el recurrente considera que le afecta que la Segunda Sala haya considerado que la intervención de los terceros interesados resulta imprecisa al no existir certeza de que estén enterados de la compraventa del inmueble hipotecado, lo que podría derivar en una situación fraudulenta de los contratantes de acuerdo con los artículos 2859 y 2850 del Código Civil para el Estado los cuales señalan que el crédito hipotecario puede cederse siempre que se ponga en conocimiento al actor y se inscriba en el registro la respectiva cesión. Según el recurrente la consideración es inexacta y le agravia pues el asunto sometido al conocimiento de la Segunda Sala no versó sobre una cesión del crédito hipotecario sino sobre una compraventa en la cual se reconocía la existencia de la hipoteca. Por otro lado, señala que la compraventa de bienes hipotecados sí está permitida tal y como se desprende del artículo 2827 del Código Civil de Veracruz.

Finalmente, en su **cuarto agravio** refiere que, la sentencia impugnada le afecta al confirmar la negativa a inscribir la escritura pública número diecinueve mil quinientos ochenta, pues ello implicaría invadir la esfera de competencia del juez de la causa civil y contravenir lo dispuesto por el artículo 541-E del Código Civil del Estado; sin embargo, la sentencia no señala de qué forma se invadiría la esfera de competencia del juez, por lo que carece de fundamentación y motivación.

5.2 Problemas jurídicos a resolver.

5.2.1 Determinar si para confirmar el acto impugnado la Segunda Sala aplicó correctamente el artículo 451-E del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.



5.2.2 Determinar si es aplicable la Jurisprudencia citada por la Segunda Sala para resolver el conflicto, así como las conclusiones que derivó de ahí.

5.2.3 Determinar si es correcto que la Segunda Sala haya considerado que los terceros interesados no estaban enterados de la compraventa del inmueble hipotecado al no observarse las formalidades de la cesión del crédito hipotecario.

5.2.4 Determinar si la Segunda Sala señaló de qué forma se invadiría la esfera de competencia del juez de la causa civil en caso de que resultara procedente la inscripción pretendida.

5.3 Método bajo el que se abordará el estudio del problema jurídico a resolver, derivado de los agravios hechos valer por el recurrente.

Se analizará el problema jurídico atendiendo a los agravios de la parte recurrente y de resultar fundados, se realizará el examen respectivo de conformidad con la fracción III del artículo 347 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado.

6. ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS.

6.1 La Segunda Sala aplicó correctamente el artículo 451-E del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

El recurrente señala que el artículo 451-E del Código de Procedimientos Civiles para el Estado contiene dos condiciones para negar la inscripción y no solo una que fue la que consideró la Segunda Sala. Según el recurrente para negar la inscripción la autoridad demandada debía verificar la existencia de una demanda de juicio hipotecario especial inscrita en el Registro Público de la Propiedad (cuestión que sí verificó), y que la demanda haya sido fijada en un lugar visible de la finca hipotecada, sin que existan constancias que permitan sostener que así fue. Por lo anterior, el recurrente sostiene que la decisión de la Segunda Sala se tradujo en una suplencia de la deficiencia en la fundamentación y motivación del acto impugnado.

El agravio es **infundado**. Para explicar la calificativa otorgada al agravio es conveniente hacer las precisiones siguientes:

En los artículos 451-A al 451-O del Código de Procedimientos Civiles para el Estado se regula el procedimiento del juicio hipotecario especial. De tales preceptos se advierte que el artículo 451-C señala que, una vez presentada la demanda y si el juez de conocimiento encuentra que la misma reúne los requisitos legales, la admitirá y mandará inscribirla en el Registro Público de la Propiedad, fijará la demanda en un lugar visible de la finca y correrá traslado al deudor con copia de ella, emplazándole, para que dentro del término de cinco días ocurra a contestarla y en su caso, a oponer las excepciones permitidas.

En ese orden, esta Sala Superior estima que el Director General del Registro Público de la Propiedad y de inspección y Archivo General de Notarías del Estado no estaba obligado a verificar si la demanda se encontraba fijada en un lugar visible de la finca, toda vez que el artículo 451-C del código en mención es claro al disponer que quien debe ordenar que se fije la demanda en la finca es el juez ante el cual se ventila el juicio especial hipotecario.

Por lo anterior, este órgano jurisdiccional estima que es responsabilidad del juez de la causa civil mandar a realizar todas las diligencias necesarias una vez admitida la demanda, sin que se pueda trasladar al Director General del Registro Público de la Propiedad y de inspección y Archivo General de Notarías del Estado la responsabilidad para llevar a cabo tales diligencias, como tampoco es posible exigirle a la autoridad en comento que supervise a la autoridad judicial en el cumplimiento de sus obligaciones.

En otras palabras, el recurrente refiere que la sentencia de la Segunda Sala se encuentra indebidamente fundada y motivada porque de acuerdo con el artículo 451-E el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado debía verificar dos supuestos para negar la inscripción de la escritura pública, los cuales son, a saber, la verificación de la existencia de una demanda de juicio hipotecario especial inscrita en el Registro Público de la Propiedad (lo que sí verificó), y que la demanda haya sido fijada en un lugar visible de la finca hipotecada.



El primer supuesto constituyó el argumento bajo el cual se negó la inscripción. En cuanto al segundo esta Sala Superior considera que no le asiste la razón al recurrente pues pierde de vista que es el propio Código de Procedimientos Civiles para el Estado el que impone la obligación de fijar la demanda en la finca al juez civil y no al Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado. Además, ésta última autoridad carece de facultades para supervisar que el juez civil cumpla con sus obligaciones.

6.2 Es aplicable la Jurisprudencia citada por la Segunda Sala para resolver el conflicto, así como las conclusiones a las que arribó.

El recurrente sostiene que le causa agravio que la Segunda Sala haya determinado que, la hipoteca se traslada al nuevo propietario y que el nuevo propietario debe intervenir en el juicio especial hipotecario en su calidad de tercero que defiende su derecho de propiedad con base en la Jurisprudencia a la que se ha hecho mención. Desde su óptica son apreciaciones subjetivas sobre hechos futuros de realización incierta, aunado a que contrario a lo que afirma el actor la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes y los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

El agravio es **infundado** como se explica a continuación.

La Segunda Sala, negó la inscripción de la escritura pública número diecinueve mil quinientos ochenta y uno, con base en el artículo 451-E del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. De acuerdo con la Segunda Sala ese precepto es claro al establecer que una vez que se ha inscrito la demanda del juicio hipotecario especial en el Registro Público de la Propiedad no podrá verificarse toma de posesión o cualquier otra diligencia que entorpezca el curso del juicio, lo cual se configuraba en el instrumento cuya inscripción se pretendía.

En ese sentido, la Segunda Sala apuntó que en la cláusula cuarta de la escritura pública número diecinueve mil quinientos ochenta

las partes que celebraron el contrato de compraventa pactaron que la compradora *había tomado posesión material del inmueble* objeto de esa operación a su entera conformidad, con lo cual se configuró el impedimento legal previsto en el artículo 451-E del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, consideración con la que coincide esta Sala Superior.

Atendiendo a lo anterior la Segunda Sala consideró que, con independencia de que el accionante del juicio de nulidad hubiera alegado que la compradora del inmueble hipotecado era sabedora de los gravámenes que pesaban sobre el bien, el artículo del Código de Procedimientos Civiles del Estado era contundente al establecer la restricción para verificar cualquier diligencia que entorpeciera el curso del juicio hipotecario especial, como sería la inscripción de la compraventa de dicho bien en el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien, en cuanto a las consideraciones de la Segunda Sala consistentes en que la hipoteca se traslada al nuevo propietario y que el nuevo propietario debe intervenir en el juicio especial hipotecario en su calidad de tercero que defiende su derecho de propiedad debe señalarse que las mismas no son apreciaciones subjetivas o sin fundamento como refiere el recurrente, pues la Segunda Sala arriba a las mismas luego de realizar un análisis de la Jurisprudencia de rubro: **“EFICACIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA NO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE FECHA CIERTA POSTERIOR AL REGISTRO HIPOTECARIO PARA LA CONCESIÓN DEL AMPARO.”**³

A partir del análisis que la Segunda Sala realizó sobre dicho criterio jurisprudencial obtuvo las siguientes tres conclusiones: a) que el contrato de compraventa no inscrito en el Registro Público de la Propiedad pudiera ser susceptible de demostrar el interés jurídico del comprador, pues si bien dicho contrato no surte efectos contra terceros, sino únicamente entre quienes lo celebran, no quiere decir que ese acto jurídico sea inexistente; b) la hipoteca se traslada al nuevo propietario y, c) el nuevo propietario debe intervenir en el juicio especial hipotecario en su calidad de tercero que defiende su derecho de propiedad.

³ Jurisprudencia(Común, Civil), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Primera Sala, Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 1, Pag. 287.



La Segunda Sala continuó con su razonamiento y apuntó que la intervención del nuevo propietario innegablemente devendría en el entorpecimiento de la controversia civil, pues para el caso de que el juez de la causa le negase intervención, éste haría valer sus derechos en la vía jurisdiccional adecuada en contra de quien considere pertinente a fin de realizar la defensa de su derecho de propiedad.

Así, se aprecia que las consideraciones de la sentencia recurrida se basan en la Jurisprudencia anotada, por lo que contrario al recurrente afirma no son meras apreciaciones subjetivas.

6.3 En cuanto a la consideración de la Segunda Sala relativa a que los terceros interesados no estaban enterados de la compraventa del inmueble hipotecado y que por tanto, su intervención en el juicio resulta imprecisa, lo que podría derivar en una situación fraudulenta.

Según el recurrente, el asunto sometido al conocimiento de la Segunda Sala no versó sobre una cesión del crédito hipotecario sino sobre una compraventa en la cual se reconocía la existencia de la hipoteca. Por lo anterior, sostiene que le afecta que la Segunda Sala haya considerado que no existe certeza de que los terceros interesados estén enterados de la compraventa del inmueble hipotecado, por lo que no se observaron los artículos 2859 y 2850 del Código Civil para el Estado los cuales señalan que el crédito hipotecario puede cederse siempre que se ponga en conocimiento al actor y se inscriba en el registro la respectiva cesión.

El agravio es **fundado pero insuficiente** para revocar o modificar la sentencia impugnada.

Esto es así, porque es cierto como señala el recurrente que el conflicto sometido a la jurisdicción de la Segunda Sala residió en la legalidad o no de una resolución de recurso de inconformidad que a su vez confirmó la negativa a inscribir una escritura pública. También es verdad que esa escritura pública, es un contrato de compraventa formalizado ante fedatario público en la cual se reconocía la existencia de la hipoteca.

Por tanto, el hecho de que la Segunda Sala se haya apoyado en los artículos 2859 y 2850 del Código Civil para el Estado los cuales regulan aspectos relacionados con la cesión de un crédito hipotecario no es acertado, pues dejó de advertir que tales artículos prevén la posibilidad de que el acreedor ceda en todo o en parte el crédito hipotecario lo que el caso no ocurre, pues quien acudió al juicio fue una persona que compró un inmueble hipotecado, es decir, el deudor del crédito transmitió el bien con los gravámenes que sobre éste existían.

Ahora bien, lo insuficiente del agravio reside en que con independencia de lo anterior, la parte recurrente pierde de vista que la decisión de la Segunda Sala se basó en que de acuerdo con el artículo 451-E del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado, no podía verificarse ningún embargo, toma de posesión o cualquier diligencia que entorpeciera el juicio hipotecario especial cuya existencia no es objetada.

Es decir, el motivo por el cual no fue procedente la inscripción del instrumento público presentado en su oportunidad por la autoridad recurrente ante la sede administrativa, tiene que ver con la existencia de un impedimento que deriva de una disposición legal, el cual se contiene en el artículo 451-E del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado.

En cuanto a los señalamientos de la recurrente en el sentido de que la compraventa de bienes hipotecados sí está permitida de acuerdo con el artículo 2827 del Código Civil de Veracruz, esta Sala Superior considera que tal y como lo manifiesta el numeral en comento, los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

En ese sentido, debe tenerse presente, que dentro de las características de los derechos reales está el denominado "*ius persecuendo*", el cual se traduce en que el derecho real sigue o acompaña a la cosa, de manera que guarda una dependencia absoluta de la cosa, por ende, si las cosas gravadas con un derecho real se transmiten a un tercero, se transmiten con el derecho real, el cual es una carga que debe soportar el nuevo adquirente.



En el caso, el recurrente combatió en primera instancia la negativa de la autoridad registral a inscribir un contrato de compraventa respecto de un inmueble del que ostenta la propiedad y dicho contrato es de fecha posterior a la inscripción de la hipoteca.

Lo anterior corrobora que, si bien el recurrente exhibe un derecho subjetivo de propiedad, ese título no es suficiente para ser inscrito en atención a que, por haber adquirido la propiedad del inmueble con posterioridad a la inscripción del derecho real de hipoteca sobre el mismo inmueble, su derecho de propiedad no le puede ser oponible al acreedor hipotecario, máxime que el derecho real del acreedor hipotecario sí estuvo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

En ese orden, esta Sala Superior coincide con el recurrente en cuanto a que de conformidad con el artículo 2827 del Código Civil del Estado los bienes hipotecados son susceptibles de pasar a poder de terceros. Sin embargo, el disenso de esta Sala Superior con el planteamiento del actor (y que justifica la calificativa otorgada a su agravio), estriba en que si bien el artículo en comento no limita la traslación de dominio de los bienes hipotecados, tampoco autoriza la inscripción de dichos actos en la institución del Registro Público de la Propiedad.

En otras palabras, el numeral en comento no impone un obstáculo para que pueda celebrarse un contrato de compraventa de un inmueble en el que existe una hipoteca, no obstante, este numeral no obliga ni faculta a que, después de realizado el acto jurídico traslativo de dominio ésta deba inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Es necesario señalar que el Registro Público es una institución que sirve para dar publicidad a los actos jurídicos que deban ser inscritos, como en ciertos casos la compraventa de inmuebles, y tiene como finalidad que los terceros ajenos a la relación contractual puedan tener conocimiento de la celebración de esos actos, y de la titularidad de los bienes enajenados, a fin de evitarles fraudes y perjuicios como consecuencia de la ignorancia de los mismos, por lo cual dicho Registro Público tiene como propósito permitir a cualquier interesado que se entere de las operaciones traslativas de dominio de algún determinado

bien inmueble que conforme a la ley debe inscribirse en el citado registro para que surta efectos en contra de terceros y no solamente entre las partes contratantes.

6.4 La Segunda Sala señaló de qué forma se invadiría la esfera de competencia del juez de la causa civil en caso de que resultara procedente la inscripción pretendida.

El recurrente sostiene que la sentencia impugnada no señala de qué forma se invadiría la esfera de competencia del juez civil en caso de autorizar la inscripción solicitada, por lo que carece de fundamentación y motivación.

El agravio es **infundado**. Esto es así, porque contrario a lo que sostiene el recurrente la Segunda Sala sí expresó la manera en la cual se estaría invadiendo la esfera de competencias del juez que conozca del juicio hipotecario civil, a tal punto que constituyó la consideración total de la sentencia.

Al respecto, conviene traer a colación las consideraciones vertidas al analizar el problema jurídico 6.3 en el cual la Segunda Sala después de analizar la Jurisprudencia de referencia apuntó que la intervención del nuevo propietario *innegablemente devendría en el entorpecimiento de la controversia civil, pues para el caso de que el juez de la causa le negase intervención, éste haría valer sus derechos en la vía jurisdiccional adecuada en contra de quien considere pertinente a fin de realizar la defensa de su derecho de propiedad.*

Es decir, la Segunda Sala sí expresó la forma en la que se estarían invadiendo las competencias del juez de la causa civil ante el que se ventile el juicio especial hipotecario, lo que consistiría en el entorpecimiento de dicho juicio.

Por lo anterior, al resultar infundados por un lado e insuficientes por otro los agravios del recurrente lo procedente será confirmar la sentencia dictada por la Segunda Sala el diecisiete de octubre de dos mil dieciocho.

7. RESOLUTIVOS



PRIMERO. Se confirma la sentencia dictada por la Segunda Sala el diecisiete de octubre de dos mil dieciocho.

SEGUNDO. Notifíquese personalmente al recurrente y por oficio a la autoridad demandada.

TERCERO. 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 unanimidad de votos los magistrados integrantes de la Sala Superior del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Veracruz, **MAGISTRADOS ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ, ESTRELLA ALHELY IGLESIAS GUTIÉRREZ** y **PEDRO JOSÉ MARÍA GARCÍA MONTAÑEZ**, siendo el primero de los nombrados el ponente del presente fallo, ante el Secretario General de Acuerdos **ARMANDO RUÍZ SÁNCHEZ**, quien autoriza y da fe.

ESTRELLA ALHELY IGLESIAS GUTIÉRREZ.
MAGISTRADA

PEDRO JOSÉ MARÍA GARCÍA MONTAÑEZ.
MAGISTRADO

ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ.
MAGISTRADO

ARMANDO RUÍZ SÁNCHEZ.
SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS