PRIMERA SALA REGIONAL ACAPULCO.

EXPEDIENTE NÚMERO: TCA/SRA/I/079/2011.

ACTOR: ARTURO CORDOVA MENDOZA**,** EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR UNICO DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA TURISMO DEL PACIFICO S. A. DE C. V.

AUTORIDADES DEMANDADAS: DELEGACIÓN REGIONAL DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD CON SEDE EN ACAPULCO, JEFE DEL DEPARTAMENTO JURIDICO Y JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INSCRIPCION.

TERCERO PERJUDICADO: PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V.

- - - Acapulco, Guerrero, a veintiocho de octubre de dos mil dieciséis.- - - - - - - - - -

- - - VISTOS para resolver en definitiva los autos del juicio número TCA/SRA/079/2011, promovido por el ciudadano **ARTURO CORDOVA MENDOZA, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "TURISMO DEL PACIFICO, S. A. de C. V.",** contra actos de autoridad atribuidos a los ciudadanos DELEGADO REGIONAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE GUERRERO, JEFE DEL DEPARTAMENTO JURIDICO Y JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INSCRIPCION DE LA MISMA DELEGACION REGIONAL, por lo que estando debidamente integrada la Sala del conocimiento por la Magistrada Instructora **Maestra en Derecho EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS**, quien actúa asistida de la **C. Licenciada CELIA AGUILAR GARCÍA, Segunda Secretaria de Acuerdos** que autoriza y da fe, conforme a lo dispuesto por las fracciones IV y V del artículo 38 del Reglamento Interno que rige a este Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, se procede a dar lectura a la demanda y demás constancias que obran en autos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos Vigente en el Estado.- -

- **R E S U L T A N D O** -

- - - **1**.- Por escrito recibido el día ocho de febrero del dos mil once, compareció ante esta Primera Sala Regional del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, con sede en Acapulco, Guerrero, el ciudadano ARTURO CORDOVA MENDOZA, en su carácter de Representante Legal y Administrador Único de "TURISMO DEL PACIFICO, S. A. de C. V." demandando como actos impugnados los consistentes en: *"1).- La anotación marginal ordenada, y, realizada por los C.Cs. Delegado Regional en Acapulco, Guerrero, del Registro Público de la Propiedad y, del Comercio del Estado de Guerrero; Jefe del Departamento Jurídico de la Delegación*

Regional en Acapulco, Guerrero, del Registro Público de la Propiedad y, del Comercio del Estado de Guerrero, con fecha diecisiete de junio del año dos mil diez respecto del lote de terreno ubicado en el Fraccionamiento Hornos de esta ciudad, con superficie de seis mil ciento cinco metros cuadrados, nueve mil setecientos cuarenta y dos centímetros, inscrito bajo el Registro 391 (trescientos noventa y uno) a foja 88-V (Ochenta y ocho vuelta), de la Sección Primera, del año de mil novecientos cuarenta y uno de este Distrito Judicial de Tabares, anotación marginal que es de la literalidad siguiente: "Con fundamento en el artículo 53 y 54 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Comercio y del Crédito Agrícola se deja sin efecto la cancelación realizada en el presente registro con fecha 13 de octubre del año 2008 en virtud de que no tiene sustento legal dicha cancelación ya que cancela gravámenes e hipotecas.- Acapulco, Gro., a 17 de junio del 2010. 2.- La anotación marginal ordenada, y realizada por los C. Cs. Delegado Regional en Acapulco, Guerrero, del Registro Público de la Propiedad y, del Comercio del Estado de Guerrero; Jefe del Departamento Jurídico de la Delegación Regional en Acapulco, Guerrero, del Registro Público de la Propiedad y, del Comercio del Estado de Guerrero, y Jefe del Departamento de Inscripción de la Delegación Regional en Acapulco, Guerrero, del Registro Público de la Propiedad y, del Comercio del Estado de Guerrero, con fecha diecisiete de junio del año dos mil diez respecto del Lote de terreno ubicado en el Fraccionamiento Hornos de esta ciudad, con superficie de cinco mil quinientos treinta y tres metros cuadrados, treinta y seis decímetros, dieciséis centímetros cuadrados, inscrito bajo el Registro 497 (cuatrocientos noventa y siete), a foja 39 (treinta y nueve), de la sección Primera, del año de Mil novecientos cuarenta y cuatro, de este Distrito Judicial de Tabares, anotación marginal que es de la literalidad siguiente: "Con fundamento en el artículo 53 y 54 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Comercio y del Crédito Agrícola se deja sin efecto la cancelación que antecede en virtud de no tener ningún sustento legal para realizar dichas cancelaciones de hipotecas.- Acapulco, Gro., a 17 de junio del 2010."" La parte actora dedujo sus pretensiones, narro los hechos, señaló los conceptos de nulidad e invalidez, invocó el derecho, ofreció y exhibió las pruebas que estimó pertinentes.- - - - - - - -

- - - **2.-** Mediante proveído del once de febrero de dos mil once, se previno al actor para que exhibiera el documento en el que constara el acto impugnado.- - - - - - - -

- - -**3.-** Cumplimentado que fue el acuerdo señalado, por auto de fecha diez de marzo de dos mil once, se admitió a trámite le demanda y se ordenó el emplazamiento a las autoridades señaladas como responsables. - - - - - - - - - - - -

- - - **4.-** Mediante auto de fecha veintiséis de abril de dos mil once, se ordenó emplazar a juicio, a la sociedad mercantil denominada PROMOTORA INBURSA, S.A. DE C.V., en su carácter de posible tercero perjudicado, para que contestará la demanda y ofreciera las pruebas y alegatos que considerara procedentes para su defensa. -

- - - **5**.- En proveído del tres de octubre de dos mil once, se tuvo a los ciudadanos

DELEGADO REGIONAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE GUERRERO, JEFE DEL DEPARTAMENTO JURIDICO Y JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INSCRIPCION DE LA MISMA DELEGACION REGIONAL, por no contestada la demanda planteada en su contra, por lo que en términos del artículo 60 del Código de la Materia, se les declaro confesos de los hechos que el actor les atribuyó, salvo prueba en contrario. -

- - -**6**.- Mediante acuerdos de cuatro de noviembre y seis de diciembre de dos mil once se difirió la audiencia de ley, en virtud de que se encontraba pendiente el emplazamiento a la sociedad mercantil denominada PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V, en su calidad de posible tercero perjudicado. - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **7**.- Los días veintiséis de enero, trece de marzo, catorce de mayo, veinticinco de junio, once de octubre, catorce de noviembre y seis de diciembre de dos mil doce, se difirió la audiencia de ley en virtud de que hasta esa fecha no se había emplazado al posible tercero perjudicado. -

- - -**8**.- Mediante acuerdo de veintiocho de enero, y veinticinco de febrero de dos mil trece, de nueva cuenta se difirió la audiencia de ley en virtud de que se encontraba pendiente el emplazamiento al posible tercero perjudicado. - - - - - - - -

- - -**9**.- Mediante acuerdo de uno y veintitrés de abril, veintidós de mayo, catorce de junio y diez de julio de dos mil trece se difirió la audiencia de ley en virtud de que falta emplazar al posible tercero perjudicado. -

- - -**10**.- En acuerdo del veintiséis de agosto de dos mil trece, se recibió la razón de notificación no cumplimentada, realizada por el Actuario Adscrito a esta Sala Regional, mediante la cual señala que no fue posible emplazar a juicio a la sociedad mercantil denominada "PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V" en su calidad de posible tercero perjudicado, y se requirió al actor para que señalara domicilio donde pudiera ser debidamente emplazada dicha persona moral. - - - - - -

- - -**11**.- En auto del veintiséis de septiembre de dos mil trece, se tuvo al representante autorizado de la parte actora por cumplimentado el requerimiento señalado en líneas anteriores, y en consecuencia se ordenó el emplazamiento de "PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V" en su calidad de posible tercero perjudicado, y se giró exhorto al Presidente del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, para que lo emplazara a juicio, considerando

que el domicilio del posible tercero se encuentra fuera de la jurisdicción de esta Sala Regional. -

- - -**12.**- Por acuerdo del veintiséis de noviembre de dos mil trece, se recibió el oficio número SGA(B)-1279-2013, del doce de los mismos, signado por la Licenciada MARIA JUANA LOPEZ BRIONES, Secretaria General de Acuerdos del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, mediante el cual remitió las constancias relacionadas con el exhorto remitido por esta Sala Regional, del que se advirtió que no fue posible emplazar a juicio al posible tercero perjudicado, por lo que se dio vista al actor para que señalará con presión el domicilio donde pudiera ser legalmente emplazado a juicio.- - - - - - - - - - - - - - - -

- - -**13.**- En acuerdo del veinte de enero de dos mil catorce, se tuvo a la representante autorizada de la parte actora por cumplimentado el requerimiento señalado en líneas anteriores, por lo que se ordenó el emplazamiento de “PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V” en su calidad de posible tercero perjudicado, y de nueva cuenta se giró exhorto al Presidente del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, para que lo emplazara a juicio. - -

- - -**14.**- El día once de marzo de dos mil catorce, se recibió el oficio número 4730/2014 de fecha veintiséis de febrero del mismo año, suscrito por el Licenciado Marco Antonio Marín Marín, Actuario a la Secretaria General de Acuerdos del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, mediante el cual devolvió el exhorto debidamente diligenciado, relacionado con el emplazamiento del tercero perjudicado. -

- - -**15.**- Por acuerdo de fecha trece de marzo de dos mil catorce, se apersonó a juicio la Sociedad Mercantil denominada “PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V.” en su carácter de tercero perjudicado, a través de su apoderado legal. - - - - - -

- - -**16**.- En proveído del catorce de marzo de dos mil catorce, se difirió la audiencia de ley en virtud de que no se encontraba debidamente integrado el expediente. -

- - - **17**.- Por acuerdo del veinticuatro de marzo de dos mil ,catorce, se determinó no llamar a juicio al ciudadano Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil de Acapulco, como lo solicitó el representante autorizado del tercero perjudicado, tomando en consideración que no puede ser afectado por la sentencia que se dicte en el presente juicio administrativo. -

- - - **18**.- El día diez de abril de dos mil catorce, se ordenó diferir la audiencia de

ley, toda vez que la audiencia señalada para el día dos de abril del mismo año, en razón de que los días treinta y uno de marzo y del uno al cuatro y del siete al nueve de abril del año en cita, fueron declarados inhábiles por la Sala Superior de éste Órgano Jurisdiccional, con motivo del paro laboral realizado por los trabajadores del Tribunal Superior de Justicia del Estado.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **19**.- Por proveídos del quince mayo, tres de junio, cuatro de julio y diecisiete de septiembre de dos mil catorce, se ordenó diferir la audiencia de ley en virtud de que no se encontraba debidamente integrado el expediente.- - - - - - - - - - - - - - -

- - - **20.**- El día seis de octubre de dos mil catorce, se recibieron las copias certificadas del expediente número 412-1/91, respecto al juicio especial hipotecario promovido por Promotora Inbursa S. A. de C. V. (antes SERFIN S. A.,) VS. TURISMO DEL PACIFICO, S. A. DE C. V., sustanciado ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Tabares.- - - -

- - - **21**.- En acuerdo del quince de octubre de dos mil catorce, se difirió la audiencia de ley.- -

- - - **22**.- El día veintisiete de noviembre de dos mil catorce, se llevó a cabo la audiencia de ley haciendo constar la inasistencia de las partes actora y autoridades demandadas, así como de persona que legalmente las representara. Diligencia en la que se admitieron y desahogaron las pruebas debidamente ofrecidas. Las partes no formularon alegatos en virtud de su inasistencia a la misma.- -

- **C O N S I D E R A N D O** - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **PRIMERO**.- Esta Primera Sala Regional del Tribunal de lo Contencioso Administrativo con sede en Acapulco, Guerrero, analizará si competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 135 y 138 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1º, 2, 3, 4, 42, 43, 44, 48, 49, 74, 75, 128, 129 y 130 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, 27, 28 y 29 fracción I de la Ley Orgánica No. 194 del Tribunal de lo Contencioso Administrativo vigente en la Entidad, toda vez que se trata de dos anotaciones registrales realizadas por el Delegado Regional del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero, mismas que en su momento fueron ordenadas por una autoridad judicial. -

- - - **SEGUNDO**.- Toda vez que en el Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, no existe precepto legal alguno que establezca la obligación de reproducir los conceptos de nulidad planteados por el actor, así

como la contestación que de éstos den las demandadas, además de que con ello no se contraviene lo previsto por los artículos 128 y 129 del código en comento; en consecuencia se tienen por reproducidos en el presente considerando. Al respecto tiene aplicación la siguiente Tesis Jurisprudencial, de la Novena Época, con número de registro 176,043, del rubro: **"AGRAVIOS. LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO NO ESTÁN OBLIGADOS A TRANSCRIBIRLOS EN LAS SENTENCIAS QUE EMITAN".**- -

- - - **TERCERO**.- Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, el ciudadano **ARTURO CORDOVA MENDOZA, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "TURISMO DEL PACIFICO, S. A. de C. V.", al apersonarse a juicio,** acreditó la personalidad con la que se ostenta, con la escritura pública número siete mil cuatrocientos cuarenta y siete, de fecha veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y dos, misma que obra a folio 13 a 16 del expediente en que se actúa, misma con la que pretende acreditar una afectación a sus interés jurídico, toda vez que de del estudio de los estudios de los certificados de gravámenes números 01594/2009, 0041/2011 y 0002/2012, se desprende que en dichos registros, se señala a dicha sociedad mercantil, como propietaria de los predios, sobre los que se realizaron a las anotaciones marginales que constituyen los actos impugnados.

- - -**CUARTO.-** Para acreditar la existencia de los actos impugnados, la parte actora anexó a su escrito de demanda, copias certificadas de las anotaciones registrales de fechas diecisiete de junio del dos mil diez, correspondientes a los folios números 497 y 391, expedidos por el Delegado Regional del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Agrícola, con sede en esta ciudad de Acapulco, Guerrero, respecto de los inmuebles ubicados frente a la Playa Hornos de esta ciudad de Acapulco, Guerrero; bajo los folios de derechos reales números 497 y 391, propiedad de TURISMO DEL PACIFICO S. A. DE C. V; mismos que obran en copias certificadas visibles a folios 321 y 322 del expediente en que se actúa, a las cuales se les otorga eficacia probatoria en términos de los artículos 124 y 127 del Código de la Materia.- -

- - - **QUINTO.-** La sociedad mercantil denominada PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V., al ser emplazada como posible tercera perjudicada, compareció a juicio a través de su apoderado legal, acreditando tal condición, con la escritura pública número **sesenta y ocho mil seiscientos setenta y uno**.

Es pertinente mencionar, que la citada sociedad mercantil PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V., en su escrito de contestación de demanda, argumentó que en el asunto en estudio se acreditan diversas causales de improcedencia y sobreseimiento del juicio, dentro de las que se encuentran; Primero; que el juicio

es improcedente, porque el actor previamente a la presentación de la demanda de nulidad, debió agotar el recurso de inconformidad ante la propia autoridad registral, previsto en el artículo 104 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero. Segundo; porque la misma persona moral denominada PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V, promovió el juicio hipotecario número 412-2/1991, en contra de la diversa persona moral, TURISMO DEL PACIFICO S. A. DE C. V, juicio que se tramitó en Juzgado Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Tabares, y que fue dentro de dicho juicio, que el Juez de la causa, ordenó a la ahora demandada, Registro Púbico de la Propiedad, realizara las anotaciones marginales de los embargos, en los registros de los predios ubicados frente a la Playa los Hornos, en esta ciudad de Acapulco, Guerrero; bajo los folios de derechos reales números 497 y 391, propiedad de TURISMO DEL PACIFICO S. A. DE C. V; y para demostrar lo anterior, ofreció como pruebas, las copias certificadas del mencionado juicio, emitidas por el Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Tabares, visibles a folios 259 a 349, del expediente en estudio. Tercero; Además sostuvo, que los registros cuya cancelación impugna la demandante, constituyen actos provisionales susceptibles de caducar por el transcurso del tiempo y como ya caducaron, fueron canceladas por lo que ya no pueden surtir efectos legales.

- - - **SEXTO.-** Que siendo la improcedencia y sobreseimiento cuestiones de orden público que deben ser analizadas de manera preferente, con independencia de que las partes lo aleguen o no, y como en el caso que nos ocupa la sociedad mercantil denominada PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V., en su carácter de tercero perjudicado, al contestar la demanda, estimó que de acuerdo con su apreciación jurídica, en el caso que se examina, se acreditan las causales de improcedencia del juicio, previstas en los artículos 74 fracciones III, VI, XII y XIV del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, esta Sala Regional, se impone entrar a su estudio, en los términos siguientes;

En relación a lo argumentado por la persona moral PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V., respecto a que el juicio de nulidad es improcedente porque el actor, previamente a la interposición dela demanda, debió agotar el recurso de inconformidad, ante la propia autoridad registral de acuerdo a lo previsto en el artículo 104 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero.

Sobre esta causal de improcedencia del juicio, esta Instancia regional estima, que no se configura por las razones jurídicas siguientes:

Para resolver de manera congruente sobre la causal de improcedencia que se analiza, es menester aludir a lo que sobre este tema dispone el artículo 6 del

Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, que en la parte que nos interesa, textualmente establece: ***"Cuando las leyes o reglamentos establezcan algún recurso o medio de defensa, será optativo para el particular agotarlo o intentar directamente el juicio ante el Tribunal, excepto que la disposición ordene expresamente agotarlo, o bien, si ya se ha interpuesto dicho recurso o medio de defensa, previo el desistimiento del mismo, pero siempre dentro del término de quince días señalados por la ley, podrá acudir al Tribunal. Ejercitada la acción, se extinguirá el derecho para ocurrir a otro medio de defensa ordinario".***

De la interpretación al precepto legal citado, se desprende que, aun cuando las leyes o reglamentos, establezcan la existencia de algún recurso o medio de defensa, ante la propia autoridad emisora delos actos que afecten la esfera jurídica de los gobernados, su presentación será optativa. De manera, que si en el caso que nos ocupa, la sociedad mercantil denominada TURISMO DEL PACÍFICO S. A. de C. V, decidió presentar demanda de nulidad ante este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, para inconformarse de los actos que atribuyó a las autoridades, DELEGADO REGIONAL DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD CON SEDE EN ACAPULCO, JEFE DEL DEPARTAMENTO JURIDICO Y JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INSCRIPCION, sin que previamente hiciera valer el recurso de inconformidad ante las autoridades emisoras de los mismos, no se actualizan las causales de improcedencia del juicio, previstas en el artículo 74 fracciones III, VI, XII y XIV del Código Adjetivo de la Materia, que invocó la persona moral, PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V., dado que la actora actuó, en atención a lo que dispone el artículo 6 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, antes invocado.

Por otra parte, en relación al argumento de que el juicio de nulidad es improcedente, porque las anotaciones marginales cuya cancelación pretende la parte actora, no pueden ser canceladas porque fueron ordenadas por una autoridad judicial, como lo es el JUEZ TERCERO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE TABARES, en un juicio en el que es parte demandada TURISMO DEL PACÍFICO S. A. DE C. V. A juicio de esta Sala Regional, dicho argumento es fundado, por las razones jurídicas que a continuación se expresan:

Por principio, es pertinente establecer, que la competencia sobre los actos que debe conocer este Tribunal, se encuentra establecida en los artículos 1 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, y 29 de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, que disponen;

ARTICULO 1.- El presente Código es de orden público e

interés social y tiene como finalidad substanciar y resolver las controversias en materia administrativa y fiscal que se planteen entre los particulares y las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado, Municipales, de los Organismos Públicos Descentralizados con funciones de autoridad del Estado de Guerrero, así como las resoluciones que se dicten por autoridades competentes en aplicación de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

ARTÍCULO 29.- Las Salas Regionales del Tribunal tienen competencia para conocer y resolver:
I.- De los procedimientos Contenciosos promovidos contra actos administrativos y fiscales que dicten, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado, de los Municipios, de los organismos públicos descentralizados con funciones administrativas de autoridad de carácter estatal o municipal;
II.- De los juicios que se promuevan en contra de las resoluciones negativas fictas en materia administrativa y fiscal, que se configuren por el silencio de las autoridades estatales o municipales, de los organismos públicos descentralizados con funciones administrativas de autoridad, estatales o municipales, para dar respuesta a la instancia de un particular en el plazo que la Ley fija y a falta de término, en cuarenta y cinco días;
III.- De los juicios que se promuevan en contra de las resoluciones positivas fictas, las que se configuran una vez transcurridos los plazos y términos de las leyes conducentes;
IV.- De los juicios que se promuevan por omisiones para dar respuesta a peticiones de los particulares, las que se configuran mientras no se notifique la respuesta de la autoridad;
V.- De los juicios de lesividad en el que se pida la nulidad o modificación de un acto favorable a un particular;
VI.- De los juicios que se promuevan en contra de las resoluciones en las que se impongan sanciones por responsabilidad administrativa a servidores públicos estatales, municipales y organismos públicos descentralizados;
VII.- Del recurso de queja por incumplimiento de la suspensión otorgada o de las sentencias que dicten;
VIII.- Del recurso de reclamación en contra de las resoluciones de trámite de la misma Sala;
IX.- De las demás que las disposiciones legales dicten.

Del análisis de los artículos transcritos, se desprende que las Salas del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, están facultadas para conocer, entre otros, de los juicios que se promuevan en contra de los actos que de manera unilateral en el ejercicio de su atribuciones, dicten, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado, de los Municipios y de los organismos públicos descentralizados con funciones administrativas de autoridad, de carácter estatal o municipal, y que afecten o puedan afectar la esfera jurídica de los gobernados.

Por otra parte, la institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, está a cargo del Director del Registro Público de la Propiedad y del

Comercio, misma que al estar incrustada dentro del poder ejecutivo, debe estimarse que los actos o resoluciones que emita dicha autoridad de manera unilateral en el ejercicio de sus funciones, constituyen actos administrativos, de los que por disposición legal debe conocer el Tribunal de lo Contenciosos Administrativo.

No obstante lo anterior, existen algunos actos, en los que dicha autoridad administrativa, no actúa de manera unilateral en ejercicio de sus atribuciones, sino por órdenes de una autoridad judicial, en cuyo caso el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio se convierte en un auxiliar de la autoridad judicial, como en el caso que nos ocupa, en el que de las constancias procesales del expediente en estudio, se advirtió, que la parte actora señala en el hecho número tres del escrito de demanda, que las inscripciones de las anotaciones marginales que ahora impugna, provienen del expediente número 412/91, correspondiente al Juicio Sumario Hipotecario promovido por Banca Serfin, S. A. actualmente promotora INBURSA, S. A. de C. V, en contra de TURISMO DEL PACIFICO S. A. DE C. V, que fue substanciado en el Juzgado Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Tabares.

En el caso que nos ocupa, del estudio que ésta Sala Regional, realizó a las constancias procesales que integran el expediente en que se actúa, encontró que en los folios del 259 al 350, se encuentran glosadas las copias certificadas del expediente número 412-1/1991, relativo al Juicio Hipotecario, promovido por Banca Serfin, S. A. actualmente promotora INBURSA, S. A. de C. V, en contra de Turismo del Pacifico S. A. de C. V, substanciado en el Juzgado Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Tabares, documentales a la cuales se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo previsto en el artículo 127 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos, en las que se observó, que en efecto, **fue la citada autoridad judicial, la que ordenó al registrador público de la propiedad y del comercio del Estado, realizar las anotaciones marginales** bajo los números 391 (Trescientos noventa y uno) y *número 497 (Cuatrocientos noventa y siete)* de *fecha diecisiete de junio del año dos mil diez respecto de* los lotes de terreno ubicados en el Fraccionamiento Hornos de esta ciudad, con superficie de seis mil ciento cinco metros cuadrados, nueve mil setecientos cuarenta y dos centímetros, de la Sección Primera, del año de mil novecientos cuarenta y uno de este Distrito Judicial de Tabares, y el de fecha diecisiete de junio de dos mil diez, respecto del lote de terreno ubicado en el Fraccionamiento Hornos de esta ciudad, *con superficie de cinco mil quinientos treinta y tres metros cuadrados, treinta y seis decímetros, dieciséis centímetros cuadrados, de la Sección Primera del año de mil novecientos cuarenta y cuatro de este Distrito Judicial de Tabares.*

Precisado lo anterior, resulta procedente aludir a lo que en la parte que nos interesa disponen los artículos 2901 y 2906 del Código Civil del Estado de Guerrero, los cuales establecen lo siguiente:

> **ARTICULO 2901.-** Las inscripciones y anotaciones podrán cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.
>
> …
>
> **ARTICULO 2906.-** Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquéllas a las que se fija, un plazo de caducidad más breve no obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que la decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

De una interpretación integral a los artículos citados, se desprende, que las inscripciones y anotaciones solo se podrán cancelar, **por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial,** y que dichos requisitos solamente se podrán omitir, si así se solicita, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de Ley,

En base a lo antes expresado, para esta Sala Regional, queda de manifiesto, que este Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, no es la instancia legal competente para conocer y resolver de los actos que surgen con motivo de un conflicto por la cancelación o inscripción de las anotaciones marginales hechas a los registros de los lotes de terrenos, que fueron ordenadas por un Juez, como en el caso que nos ocupa, ya la única autoridad competente para conocer y resolverlos, es la autoridad judicial que las ordenó, por ser la facultada para ordenar la cancelación de las anotaciones registrales decretadas en juicio, o en el caso de haberse cancelado, de ordenar que se vuelvan a registrar. De manera que al actualizarse las hipótesis legales previstas por los artículos 74 fracciones III, VI, XII y XIV del Código de la Materia lo procedente es declarar el sobreseimiento del juicio.

De lo anterior se desprende; que entre la parte actora **"TURISMO DEL PACIFICO, S. A. de C. V.",** y la sociedad mercantil PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V., existe un derecho incompatible, al pretender la actora, que las ahora autoridades demandadas en este juicio, DELEGADO REGIONAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE GUERRERO, JEFE DEL DEPARTAMENTO JURIDICO Y JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INSCRIPCION DE LA MISMA DELEGACION REGIONAL, cancelen las anotaciones marginales hechas a los registros de los lotes de terrenos, aquí descritos, por lo que la suscrita Magistrada Instructora, con el fin de no dejar en estado de indefensión a la sociedad mercantil PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V., estima procedente concederle el carácter de tercero perjudicado, en términos de lo previsto por el artículo 42 Inciso C), Fracción III

del Código de Procedimientos Contenciosos del Estado. - - - - - - - -

Con base en lo anterior, para esta Sala Instructora los conceptos de nulidad e invalidez que hace valer el actor devienen infundados para nulificar los actos impugnados, por lo que procede a declarar el sobreseimiento de los mismos con fundamento en lo previsto en el artículo 129 fracción V del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 2, 4, 42 fracción II, 43, 46, 48, 49 fracción II, 54, 56, 57, 76, 86, 124, 127, 128 y 129, del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, y 28 y 29 de la Ley Orgánica que rige a este Tribunal, es de resolverse y se

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Sala Regional del Tribunal de lo Contencioso Administrativo es competente para resolver el presente procedimiento.

SEGUNDO.- El ciudadano **ARTURO CORDOVA MENDOZA, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "TURISMO DEL PACIFICO, S. A. de C. V.",** no probó los extremos de su acción.

TERCERO.- Se declara el sobreseimiento del juicio por las razones y fundamentos legales expresados en el último considerando de este fallo.

CUARTO.- Se reconoce el carácter del tercero perjudicado a la sociedad mercantil denominada "PROMOTORA INBURSA, S. A. DE C. V" tal como se estableció en el quinto considerando de este fallo.

QUINTO.- Hágase saber a las partes que de no estar conformes con la presente sentencia, pueden interponer el recurso de revisión con expresión de agravios, ante esta H. Sala Regional y dirigido a la Sala Superior de este Tribunal, dentro de los cinco días siguientes al en que surta efectos la notificación de la presente resolución.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LA PARTE ACTORA Y TERCERO PERJUDICADO Y POR OFICIO A LAS AUTORIDADES DEMANDADAS.

- - - Así lo resolvió y firma la M. en D. EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS, Magistrada de la Primera Sala Regional Acapulco, ante la C. LIC. CELIA AGUILAR GARCÍA, Segunda Secretaria de Acuerdos que autoriza y DA FE.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

LA MAGISTRADA **LA SECRETARIA DE ACUERDOS**

M. en D. EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS. **LIC. CELIA AGUILAR GARCIA.**