

# TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

R. 76/2018.



**TOCA NÚMERO:** TJA/SS/350/2018.

**EXPEDIENTE NÚM:** TCA/SRCH/018/2018.

**ACTOR:** \*\*\*\*\*

**AUTORIDADES DEMANDADAS:** PRESIDENTE MUNICIPAL; DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL; AMBOS DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CHILPANCINGO, GUERRERO Y DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, COMERCIO Y CRÉDITO AGRÍCOLA DEL ESTADO DE GUERRERO.

**MAGISTRADA PONENTE:** MTRA. OLIMPIA MARÍA AZUCENA GODÍNEZ VIVEROS.

- - - Chilpancingo, Guerrero, a quince de agosto de dos mil dieciocho.

- - - **VISTOS** para resolver en definitiva por esta Sala Superior, los autos del toca número **TJA/SS/350/2018**, relativo al recurso de revisión interpuesto por la parte actora, en contra del **auto de desechamiento de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho**, emitido por la Magistrada de la Sala Regional Chilpancingo de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, en el juicio de nulidad a que se contrae el expediente número **TCA/SRCH/018/2018**, contra actos de las autoridades demandadas citadas al rubro, y;

## RESULTANDO

1.- Que mediante escrito de recibido el día **veinticuatro de enero de dos mil dieciocho**, compareció el **C. \*\*\*\*\***, ante la referida Sala Regional, a demandar la nulidad del acto impugnado consistente en: ***“Lo constituye: Cambio de propiedad de cuenta predial que le asignó a favor \*\*\*\*\* , respecto al predio rústico denominado “\*\*\*\*\*”, ubicado en esta ciudad capital, la autoridad demandada Director de Catastro e Impuesto Predial del H. Ayuntamiento Constitucional de Chilpancingo, y en su lugar subsista la cuenta catastral o predial 1709/2901000001709, a nombre del actor \*\*\*\*\* , que es la que legalmente le pertenece, y todos los documentos que sirvieron para realizar el traslado de dominio a favor de la tercera interesada, como son:***

pago del impuesto sobre adquisición de inmueble, expedido por la Secretaría de Finanzas, del H. Ayuntamiento de Chilpancingo, de fecha 6 de septiembre del año 2016; pago del impuesto de certificado catastral, expedido por la Secretaría de Finanzas, del H. Ayuntamiento de Chilpancingo, de fecha 6 de septiembre del año 2016; pago del impuesto predial predio rústico, expedido por la Secretaría de Finanzas, del H. Ayuntamiento de Chilpancingo, de fecha 15 de agosto del año 2016; certificado de no adeudo del impuesto predial, número de folio 1436, de fecha 15 de agosto del año 2016, signado por el Director de Catastro e Impuesto Predial, Licenciado Francisco David Valenzo Ortíz, a nombre de Ambrocio García Norberto; avalúo fiscal de fecha 01 de septiembre del año 2026 (sic), solicitado por la tercera interesada; forma 3DCC, que contiene el aviso de movimiento de propiedad inmueble, de fecha 6 de septiembre del año 2016, autorizada por el Director de Catastro; plano de deslinde catastral de fecha 1 de septiembre del año 2016; autorizado por el Director de Castro Municipal y plano topográfico realizado por el Inq. Gerardo Mondragón B., documentales que además sirvieron para inscribir la escritura número cinco mil trecientos veintiuno de fecha dieciocho de junio del año de 1989, que contiene el acto jurídico de compraventa, entre Ambrocio García Norberto y la tercera interesada, ante la autoridad demandada Dirección General del Registro Público de la Propiedad, Comercio y Crédito Agrícola del Estado, ya que de manera ilegal, arbitraria e injusta, indebida, y sin observar las formalidades que legalmente debe revestir el acto impugnado, la autoridad demandada Director de Catastro e Impuesto Predial del H. Ayuntamiento de Chilpancingo, llevó a cabo, contraviniendo lo dispuesto por los artículos 12, 13, 14, 15, 16 y 18 de la Ley de Catastro Municipal vigente en el Estado, en relación con los numerales 14 y 18 del Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, número 676, la cual considero que es arbitraria e ilegal, solicitando su nulidad, tal y como se demuestra con el oficio número DCIP/AJ/774/2017, de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete, signado por el Director de Catastro e Impuesto Predial del H. Ayuntamiento Municipal de Chilpancingo, de los Bravo, Licenciado Sabino Jamón (sic) Sánchez, donde señala que debe ser por conducto de la autoridad jurisdiccional. Y con consecuencia del cambio de propietario de cuenta predial, solicito la cancelación o baja del Folio Electrónico número 55378, inscrito ante la autoridad demandada Director General del Registro Público de la Propiedad, Comercio y Crédito Agrícola del Estado, a favor \*\*\*\*\* , por se (sic) ilegal.”; relato los hechos, invoco el derecho, ofreció y exhibió las pruebas que estimó pertinentes.

2.- Que por auto de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho, la Magistrada Instructora de la Sala Regional Chilpancingo, Guerrero, de este Tribunal,

acordó al respecto lo siguiente: ***“...Precisado lo anterior, éste órgano jurisdiccional advierte que el presente asunto se actualiza de manera manifiesta e indudable la causal de improcedencia prevista en el artículo 74 fracción VI del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero número 215, que a la letra dice: “ARTÍCULO 74. El procedimiento ante el Tribunal es improcedente:” “VI. - Contra los actos y las disposiciones generales que no afecten los intereses jurídicos o legítimos del actor...”. Por las consideraciones antes expuestas, esta Sala Regional con fundamento en los artículos 52 fracción I y 74 fracción VI del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero número 215, determina la improcedencia del presente asunto, y en consecuencia desecha la demanda en cuestión.”***

3.- Inconforme con la determinación del auto antes señalado el actor interpuso el recurso de revisión ante la propia Sala Regional, haciendo valer los agravios que estimó pertinentes, mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de la Sala Regional, el día **veintiuno de febrero de dos mil dieciocho**, admitido que fue el citado recurso, se remitió el recurso y el expediente en cita a esta Sala Superior, para su respectiva calificación.

4.- Calificado dicho recurso e integrado que fue por esta Sala Superior el toca número **TJA/SS/350/2018**, se turnó con el expediente respectivo a la Magistrada Ponente, para el estudio y resolución correspondiente, y;

## **CONSIDERANDO**

I.- Que la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, es **competente** para conocer y resolver el presente recurso de revisión hecho valer por la parte actora, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3, 4, 19, 20 y 21 fracción IV de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, 1, 168 fracción III, 178 fracción I, 179, 180, 181 y 182 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, numerales que otorgan competencia a este órgano jurisdiccional para resolver los recursos de revisión que se interpongan en contra de las resoluciones emitidas por las Salas Regionales y de los procedimientos contenciosos en materia administrativa y fiscal que se planteen entre las autoridades del Estado de Guerrero, los Ayuntamientos y Organismos Públicos Descentralizados y los particulares y en el caso que nos ocupa, la parte actora interpuso recurso de revisión en contra del auto de fecha **veinticinco de enero de dos mil dieciocho**, dictado por la Magistrada Instructora de la Sala Regional Chilpancingo, Guerrero, en el juicio administrativo

número **TCA/SRCH/018/2018**; luego entonces, se surten los elementos de la competencia de esta Sala Superior para conocer y resolver el presente recurso de revisión.

II.- Que el artículo 179 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, establece que el recurso de revisión debe interponerse ante la Sala Regional que haya emitido la resolución que se impugne, a más tardar dentro de los cinco días siguientes al en que surta efectos la notificación de la resolución, y en el asunto que nos ocupa consta en autos a foja número **147**, que el auto ahora recurrido fue notificado a la parte actora el día **catorce de febrero de dos mil dieciocho**, por lo que le comenzó a correr en consecuencia el término para la interposición de dicho recurso del día **quince al veintiuno de febrero año en curso**, en tanto que el escrito de mérito fue presentado en la oficialía de partes de la Sala Regional el día **veintiuno de febrero de dos mil dieciocho**, según se aprecia de la certificación hecha por la Primera Secretaria de Acuerdos de la Segunda Sala Regional Chilpancingo, Guerrero, de este Tribunal visible en la foja 5 del toca que nos ocupa resultando en consecuencia que el recurso de revisión fue presentado **dentro** del término que señala el numeral 179 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero.

III.- De conformidad con el artículo 180 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, el recurrente debe expresar los agravios que le cause la resolución impugnada, y como consta en autos del toca número **TJA/SS/350/2018**, el actor de juicio, vierte en concepto de agravios varios argumentos, mismos que para un mejor estudio y resolución de este asunto, se transcriben a continuación:

***ÚNICO.*** *Causa agravios el auto de veinticinco de enero de dos mil dieciocho, dictado por la Magistrada de la Sala Regional de Chilpancingo, donde desecha la demanda presentada por el recurrente apoyándose en la causal de improcedencia prevista por el artículo 74 fracción VI del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, número 215, que señala: "Artículo 74.- El procedimiento ante el tribunal es improcedente: "VI.- **Contra los actos y las disposiciones generales que no afecten los intereses jurídicos o legítimos del actor.**"*

*Por lo que la resolvió vulneró en perjuicio del actor los artículos 1º y 3º, del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, número 215; en relación con los artículos 4º fracciones I y VIII y 29 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, número 467, en virtud de que la Magistrada, omitió analizar íntegramente la demanda interpuesta por el actor, concretamente lo narrado en el*

hecho número seis, que textualmente señale: “6.- Por otro lado, y en términos del numeral 2893 del Código Sustantivo Civil del Estado de Guerrero, el Director del Registro Público de la Propiedad, Comercio y Crédito Agrícola del Estado, se encontraba impedido **legalmente para inscribir** la Escritura Número cinco mil trescientos veintiuno de fecha dieciocho de junio del año de 1989, que contiene el acto jurídico de compraventa, entre Ambrocio García Norberto y la tercera interesada, ya que se encontraba inscrita la Escritura Pública Número Treinta y Ocho Mil Quinientos Catorce, Volumen Cuadragésimo Tercero, Octavo Tomo Sexto, de fecha cinco de octubre del año 2007, tirada ante el Licenciado Juan Pablo Leyva y Córdoba, Notario Público Número Uno del Distrito Judicial de los Bravo, que consigno el acto jurídico de compraventa celebrado entre Ambrocio García Norberto, con el consentimiento de su esposa Cecilia Marino Salazar de García, como vendedor, y por la otra Espiridion Flores Campos, como comprador, respecto al predio rústico denominado “\*\*\*\*\*”, ubicado al Sur de esta ciudad capital; es decir **sobre el mismo inmueble**, por tanto **existía derecho de preferencia o prelación** en términos del artículo 2886 del Código Sustantivo Civil, y 46 del Reglamento del Registro Público, con relación a la escritura del suscrito actor; aunado que mediante **acto jurídico de rescisión de contrato de compraventa** que celebraron Ambrocio García Norberto, con el consentimiento de su esposa Cecilia Marino Salazar de García, como vendedor, y por la otra María del Carmen Valenzo Miranda, como compradora, **celebraron el cinco de octubre del dos mil siete, rescisión de contrato, para rescindir la Escritura Número cinco mil trescientos veintiuno de fecha dieciocho de junio del año de 1989**, que contiene el acto jurídico de compraventa, entre Ambrocio García Norberto y la tercera interesada, documento que fue **ratificado mediante Acta treinta y ocho mil quinientos quince, Volumen Cuadragésimo Tercero, Tomo Quinto; de fecha cinco de octubre del año dos mil siete, levantada ante el Licenciado Juan Pablo Leyva y Córdoba, Notario Público Número Uno del Distrito Judicial de los Bravo**, por tanto la Escritura Número cinco mil trescientos veintiuno de fecha dieciocho de junio del año de 1989, **era inválido, carente de eficacia jurídica**, por la razón de que fue rescindido entre las partes contratantes, en consecuencia, debe ordenar la baja o cancelar ante la autoridad demandada Director del Registro Público de la Propiedad, a la tercera interesada, y en su lugar dar de alta al actor, violando esta autoridad demandada los artículos 3, 4, 5 fracciones IX y XIII, 6, 38, 40, 41 fracción V y 46 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, Comercio y Crédito Agrícola, este operará a través del Sistema Informativo del Registro Público de la Propiedad (ISRPP) que contendrá una base de datos, y será a través del Folio Registral Electrónico, contiene toda la información registral a un mismo inmueble, mueble, o persona jurídica o moral, considerada cada uno de éstos como una unidad registral con historia jurídica propia, y que la prelación determinara por la propiedad de la recepción de documentos presentados según fecha y hora de su recepción, por tanto, mi registro prevalece frente de la tercera interesada”.

(Énfasis añadido)

Luengo entonces, en base a los hechos expuestos y documentos exhibidos en el escrito inicial de demanda se acredita a plenitud que el actor hoy recurrente si le afectan directamente sus

intereses jurídicos tutelados por la ley, por las autoridades demandadas, en términos de los artículos 1º y 3º, del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, número 215; en relación con los artículos 4º fracciones I y VIII y 29 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, número 467, dado que la Sala Regional, si tiene competencia para dirimir la controversia administrativa entre las autoridades demandadas y el actor particular, ya que con la Escritura Pública Número Treinta y Ocho Mil Quinientos Catorce, Volumen Cuadragésimo Tercero, Octavo Tomo Sexto, de fecha cinco de octubre del año 2007, tirada ante el Licenciado Juan Pablo Leyva y Córdoba, Notario Público Número Uno del Distrito Judicial de los Bravo, que consigno el acto jurídico de compraventa celebrado entre **Ambrocio García Norberto**, con el consentimiento de su esposa Cecilia Marino Salazar de García, como vendedor, y por la otra \*\*\*\*\*, como comprador, respecto al predio rústico denominado "\*\*\*\*\*", ubicado al Sur de esta ciudad capital; se encuentra debidamente legitimado en el proceso para incoar el juicio en contra de las citadas autoridades demandadas, y acredita el interés jurídico con la documental pública citada, por lo que se le debe de otorgar valor probatorio pleno en términos de los artículos 90 y 124 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, número 215, ya que se encuentra expedida por un depositario de fe pública en ejercicio de sus facultades legales, como lo es el Licenciado Juan Pablo Leyva Córdoba, Notario Público Número Uno del Distrito Judicial de los Bravo, documento Público que no ha sido invalidado o nulificado para que carezca de valor probatorio en el presente juicio; por el contrario, la Escritura Pública Número cinco mil trescientos veintiuno de fecha dieciocho de junio del año de 1989, que contiene el acto jurídico de compraventa, entre Ambrocio García Norberto y la tercera interesada, carece de invalidez jurídica, ya que se encuentra rescindida mediante acto jurídico el cinco de octubre del dos mil siete, y ratificado mediante Acta treta y ocho mil quinientos quince, Volumen Cuadragésimo Tercero, Tomo Quinto; de fecha cinco de octubre del año dos mil siete, levantada ante el Licenciado Juan Pablo Leyva y Córdoba, Notario Público Número Uno del Distrito Judicial de los Bravo, circunstancias que la Magistrada omitió analizar al dictar el auto combatido, bajo esa tesitura solicito revoque el auto que se impugna por este medio ordinario por no estar dictado conforme a derecho.

Conviene determinar que se entiende por interés jurídico para los efectos de la precedencia del juicio constitucional, y para ello se toma en cuenta el criterio que informa la tesis jurisprudencial I. 1º. A. J/17, DEL PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO en materia administrativa del primer circuito, octava Época, localizable en la Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, Volumen 60, diciembre de 1992, página 35 (registro 217651 del disco óptico IUS 2007), que dice:

**"INTERÉS JURÍDICO, NOCIÓN DE PARA LA PROCEDENCIA DEL AMPARO.** El interés jurídico necesario para poder acudir al juicio de amparo ha sido abundantemente definido por los tribunales federales, especialmente por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Al respecto, se ha sostenido que el interés jurídico puede identificarse con lo que se conoce como derecho

subjetivo, es decir, aquel derecho que, derivado de la norma objetiva, se concreta en forma individual en algún objeto determinado otorgándole una facultad o potestad de exigencia oponible a la autoridad. Así tenemos que el acto de autoridad que se reclame tendrá que incidir o relacionarse con la esfera jurídica de algún individuo en lo particular. De esta manera no es suficiente, para acreditar el interés jurídico en el amparo, la existencia de una situación abstracta en beneficio de la colectividad que no otorgue a un particular determinado la facultad de exigir que esa situación abstracta se cumpla. Por ello, tiene interés jurídico solo aquel a quien la norma jurídica le otorga la facultad de exigencia referida, por tanto, carece de ese interés cualquier miembro de la sociedad, por el solo hecho de serlo, que pretenda que las leyes se cumplan. Estas características del interés jurídico en el juicio de amparo son conformes con la naturaleza y finalidades de nuestro juicio constitucional. En efecto, conforme dispone el artículo 107, I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el juicio de amparo deberá ser promovido solo por la parte que resista el agravio causado por el acto reclamado, para que la sentencia que se dicte solo la proteja e ella, en cumplimiento del principio conocido como relatividad o, particularidad de la sentencia.”

Pues bien, para pedir amparo al peticionario debe resistir un perjuicio directo sobre sus intereses jurídicos con motivo de un acto de autoridad y, del criterio transcrito, se advierte lo siguiente:

A).- El interés jurídico se identifica como un derecho subjetivo derivado de una norma objetiva que se concreta en forma individual en algún sujeto determinado, otorgado una facultad o potestad de exigencia oponible a la autoridad.

B).- El acto de autoridad tiene que incidir o relacionarse con la esfera jurídica de un individuo en lo particular.

C).- No es suficiente para acreditar el interés jurídico en el amparo, la existencia de una situación abstracta en beneficio de la colectividad que no otorgue a un particular determinado la facultad de exigir que esa situación abstracta se cumpla.

En resumen, existe interés jurídico cuando el peticionario del amparo tiene una tutela jurídica que se regula bajo determinados preceptos legales que le otorgan medios para lograr su defensa.

IV.- Substancialmente señala el actor del juicio en su **único agravio** que le causa agravios el auto de veinticinco de enero de dos mil dieciocho, dictado por la Magistrada de la Sala Regional Chilpancingo, donde desecha la demanda apoyándose en la causal de improcedencia prevista por el artículo 74 fracción VI del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, número 215, que señala: “Artículo 74. El procedimiento ante el Tribunal es improcedente:” “VI. - Contra los actos y las disposiciones generales que no afecten los intereses jurídicos o legítimos del actor.”.

Continúa señalando el agraviado que vulneró en su perjuicio los artículos 1 y 3 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, número 215; en relación con los artículos 4º fracciones I y VIII y 29 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, número 467, en virtud que la Magistrada omitió analizar íntegramente la demanda interpuesta, concretamente en lo narrado en el hecho número seis, que textualmente señala: “ Por otro lado, y en términos del numeral 2893 del Código Sustantivo Civil del Estado de Guerrero, el Director del Registro Público de la Propiedad, Comercio y Crédito Agrícola del Estado, se encontraba impedido **legalmente para inscribir la escritura número cinco mil trescientos veintiuno de fecha dieciocho de junio de mil novecientos ochenta y nueve, que contiene el acto jurídico de compraventa, entre Ambrocio García Norberto y la tercera interesada, ya que se encontraba inscrita la Escritura Pública número treinta y ocho mil quinientos catorce, volumen cuadragésimo tercero, octavo tomo sexto, de fecha cinco de octubre del año dos mil siete, tirada ante el Licenciado Juan Pablo Leyva y Córdoba, Notario Público Número uno del Distrito Judicial de los Bravo, que consigno el acto jurídico de compraventa celebrado entre Ambrocio García Norberto, con el consentimiento de su esposa Cecilia Marino Salazar de García, como vendedor, y por la otra \*\*\*\*\***, como comprador.

Ahora bien, del estudio realizado al único agravio, esta Plenaria concluye que no le asiste la razón a la recurrente, por consecuencia es infundado e improcedente el agravio hecho valer, por las consideraciones que enseguida se enuncian:

Como se desprende de las constancias procesales que obran en autos del expediente en estudio, la parte actora señala como actos impugnados: ***“Lo constituye: Cambio de propiedad de cuenta predial que le asignó a favor \*\*\*\*\* , respecto al predio rústico denominado “\*\*\*\*\*”, ubicado en esta ciudad capital, la autoridad demandada Director de Catastro e Impuesto Predial del H. Ayuntamiento Constitucional de Chilpancingo, y en su lugar subsista la cuenta catastral o predial 1709/2901000001709, a nombre del actor \*\*\*\*\* , que es la que legalmente le pertenece, y todos los documentos que sirvieron para realizar el traslado de dominio a favor de la tercera interesada, como son: pago del impuesto sobre adquisición de inmueble, expedido por la Secretaría de Finanzas, del H. Ayuntamiento de Chilpancingo, de fecha 6 de septiembre del año 2016; pago del impuesto de certificado catastral, expedido por la Secretaría de Finanzas, del H. Ayuntamiento de Chilpancingo, de fecha 6 de septiembre del año 2016; pago del impuesto predial predio rústico, expedido***



**por la Secretaría de Finanzas, del H. Ayuntamiento de Chilpancingo, de fecha 15 de agosto del año 2016; certificado de no adeudo del impuesto predial, número de folio 1436, de fecha 15 de agosto del año 2016, firmado por el Director de Catastro e Impuesto Predial, Licenciado Francisco David Valenzo Ortíz, a nombre de Ambrocio García Norberto; avalúo fiscal de fecha 01 de septiembre del año 2026 (sic), solicitado por la tercera interesada; forma 3DCC, que contiene el aviso de movimiento de propiedad inmueble, de fecha 6 de septiembre del año 2016, autorizada por el Director de Catastro; plano de deslinde catastral de fecha 1 de septiembre del año 2016; autorizado por el Director de Castro Municipal y plano topográfico realizado por el Inq. Gerardo Mondragón B., documentales que además sirvieron para inscribir la escritura número cinco mil trecientos veintiuno de fecha dieciocho de junio del año de 1989, que contiene el acto jurídico de compraventa, entre Ambrocio García Norberto y la tercera interesada, ante la autoridad demandada Dirección General del Registro Público de la Propiedad, Comercio y Crédito Agrícola del Estado, ya que de manera ilegal, arbitraria e injusta, indebida, y sin observar las formalidades que legalmente debe revestir el acto impugnado, la autoridad demandada Director de Catastro e Impuesto Predial del H. Ayuntamiento de Chilpancingo, llevó a cabo, contraviniendo lo dispuesto por los artículos 12, 13, 14, 15, 16 y 18 de la Ley de Catastro Municipal vigente en el Estado, en relación con los numerales 14 y 18 del Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, número 676, la cual considero que es arbitraria e ilegal, solicitando su nulidad, tal y como se demuestra con el oficio número DCIP/AJ/774/2017, de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete, firmado por el Director de Catastro e Impuesto Predial del H. Ayuntamiento Municipal de Chilpancingo, de los Bravo, Licenciado Sabino Jamón (sic) Sánchez, donde señala que debe ser por conducto de la autoridad jurisdiccional. Y con consecuencia del cambio de propietario de cuenta predial, solicito la cancelación o baja del Folio Electrónico número 55378, inscrito ante la autoridad demandada Director General del Registro Público de la Propiedad, Comercio y Crédito Agrícola del Estado, a favor \*\*\*\*\* , por se (sic) ilegal.”.**

Ahora bien, de acuerdo a las constancias que obran en autos, en particular de las fojas 45 a la 105, se aprecia la existencia de la **sentencia definitiva de fecha trece de agosto de dos mil diez**, dictada por el **Juez Primero de Primera Instancia en Materia Civil del Distrito Judicial de los Bravo del Estado de Guerrero**, emitida en el juicio ordinario civil número 564/2009-I, relativo a la acción de rescisión de contrato, promovida por **María del Carmen Valenzo Miranda**, en contra de \*\*\*\*\* , quien a su vez reconvino de la

actora la nulidad del contrato materia de la rescisión, en la cual resolvió lo siguiente:

“ .....

*SEGUNDO. El reconvencionista \*\*\*\*\* , no probó los hechos constitutivos de su acción de nulidad de contrato; mientras que la reconvencida María del Carmen Valenzo Miranda, justificó la excepción de falta de acción y de derecho.*

*CUARTO. La actora María del Carmen Valenzo Miranda, probó los hechos constitutivos de su acción de rescisión de contrato; por su parte, los demandados \*\*\*\*\* y Notario público número uno de este distrito Judicial, no justificaron sus excepciones y defensas. A los llamados a juicio Ambrocio García Norberto y Cecilia Marino de García, se les tuvo por no contestada la demanda.*

*QUINTO. Se declara rescindido el contrato privado de compraventa a plazos de fecha cinco de octubre del año dos mil siete, celebrado entre María del Carmen Valenzo Miranda, en su carácter de vendedora, y \*\*\*\*\* , como comprador, ratificado ante la misma fecha ante el Notario público número uno de este distrito Judicial.*

*SEXTO. Se condena al demandado \*\*\*\*\* , a la desocupación y entrega física a la accionante, del inmueble denominado “\*\*\*\*\*” ubicado en la geodésica siguiente: LATITUD N. 17° 31 09.73, LONGITUD: W99° 30 43 73”, ALTITUD 1455.83 MSNM, con una distancia del centroide al vértice de 24 de 224.47 metros con un área correspondiente de 6.6048 hectáreas, con sus frutos y accesorios cuyas medidas y colindancias se precisan en la declaración segunda del contrato privado de compraventa a plazos de fecha cinco de octubre del año dos mil siete, que fue declarado rescindido.*

....

*NOVENO. Se condena al Notario público número uno de este distrito Judicial, a realizar la cancelación en el protocolo del acta número treinta y ocho mil quinientos trece, volumen cuadragésimo tercero, tomo quinto, de fecha cinco de octubre de dos mil siete, que contiene la ratificación de firmas del acuerdo de voluntades rescindido.*

*DÉCIMO. Se concede al demandado \*\*\*\*\* , el plazo de cinco días hábiles para que de (sic) cumplimiento voluntario a las prestaciones a que es condenado, computado a partir del día siguiente al en que cause ejecutoria esta resolución, en caso contrario, procédase la ejecución forzosa.”*

Así pues, como puede observarse de la sentencia ejecutoria de fecha trece de agosto de dos mil diez, emitida en el juicio ordinario Civil número **564/2009-I**, promovido por María del Carmen Valenzo Miranda, en contra de \*\*\*\*\* , en la cual el Juzgado Primero de Distrito Judicial de los Bravo, Guerrero, resolvió que quedó rescindido el contrato privado de compraventa a plazos de fecha cinco de octubre del año dos mil siete, celebrado entre **María del**

**Carmen Valenzo Miranda, en su carácter de vendedora, y \*\*\*\*\***, como comprador, ratificado ante la misma fecha ante el Notario público número uno del Distrito Judicial de Bravos; asimismo condenó al C. \*\*\*\*\*, a la desocupación y entrega física a la accionante, del inmueble denominado “\*\*\*\*\*” ubicado en la geodésica siguiente: LATITUD N. 17° 31 09.73, LONGITUD: W99° 30 43 73”, ALTITUD 1455.83 MSNM, con una distancia del centroide al vértice de 24 de 224.47 metros con un área correspondiente de 6.6048 hectáreas, con sus frutos y accesorios cuyas medidas y colindancias se precisan en la declaración segunda del contrato privado de compraventa a plazos de fecha cinco de octubre del año dos mil siete, que fue declarado rescindido; así también condenó al Notario público número uno del Distrito Judicial de Bravos, a **realizar la cancelación en el protocolo del acta número treinta y ocho mil quinientos trece, volumen cuadragésimo tercero, tomo quinto, de fecha cinco de octubre de dos mil siete, que contiene la ratificación de firmas del acuerdo de voluntades rescindido.**

Ante tal situación, esta Plenaria concluye que el juicio de nulidad promovido por el C. \*\*\*\*\*, es improcedente en términos del artículo artículos 52 fracción I del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado; pero por una causal diferente a la señalada por la A quo, pues, de acuerdo a las constancias que obran en autos del expediente sujeto a estudio, y como ya se ha reiterado en líneas que anteceden, existe una sentencia ejecutoria de fecha trece de agosto de dos mil diez, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia en Materia Civil del Distrito Judicial de los Bravo del Estado de Guerrero, emitida en el juicio ordinario civil número 564/2009-I, en la cual se condenó al C. \*\*\*\*\*, a la desocupación y entrega física **a la accionante**, del inmueble denominado “\*\*\*\*\*” ubicado en la geodésica siguiente: LATITUD N. 17° 31 09.73, LONGITUD: W99° 30 43 73”, ALTITUD 1455.83 MSNM, con una distancia del centroide al vértice de 24 de 224.47 metros con un área correspondiente de 6.6048 hectáreas, con sus frutos y accesorios cuyas medidas y colindancias se precisan en la declaración segunda del contrato privado de compraventa a plazos de fecha cinco de octubre del año dos mil siete; así pues, bajo esas circunstancias, se concluye que opera la causal de improcedencia y sobreseimiento contenida en el artículo 74 fracción IV del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado; es decir, contra actos que haya sido impugnados en un procedimiento jurisdiccional, siempre que exista sentencia ejecutoria que decida el fondo del asunto, como sucede en el presente asunto; en esas circunstancias, a criterio de éste órgano Colegiado, se confirma el auto que desechó la demandada de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho, por una causal diversa contenida en la fracción IV del artículo 74 del Código aplicable a la Materia.

En consecuencia, al caso en concreto resulta aplicable los artículos 52 fracción I y 74 fracción IV del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos, que señala lo siguiente:

**ARTÍCULO 52.-** La sala desechará la demanda en los siguientes casos:

I.- Cuando se encontrare motivo manifiesto e indudable de improcedencia;

.....

#### **DE LA IMPROCEDENCIA Y EL SOBRESEIMIENTO**

**ARTÍCULO 74.-** El procedimiento ante el Tribunal es improcedente:

.....

IV.- Contra actos que hayan sido impugnados en un procedimiento jurisdiccional, siempre que exista sentencia ejecutoria que decida el fondo del asunto;

...

**En las narradas consideraciones y con el ejercicio de las facultades jurisdiccionales que el Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos vigente en el Estado, otorga a este Órgano Colegiado, es procedente confirmar el auto de desechamiento de demanda de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho, dictado en el expediente número TCA/SRCH/018/2018, por la Magistrada de la Sala Regional Chilpancingo de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.**

Dados los razonamientos expuestos y con fundamento en lo señalado por los artículos 178, fracción I, 181, segundo párrafo, y 182, así como 21, fracción IV, y 22, fracciones V y VI, del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero y Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, respectivamente; numerales que otorgan competencia a esta Sala Superior para resolver el tipo de recurso que ahora nos ocupa, en los términos señalados anteriormente, y tal como ha quedado asentado y se desprende de los considerandos primero y cuarto de la presente resolución, es de resolverse y se;

### **R E S U E L V E**

**PRIMERO.-** Son infundados los agravios planteados por el actor, en su escrito de revisión a que se contrae el toca número **TCA/SS/350/2018**.

**SEGUNDO.-** Se confirma el **auto** de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho, dictado por la Magistrada la Sala Regional de Chilpancingo, Guerrero, de este Tribunal en el expediente número **TCA/SRCH/018/2018**, por los razonamientos vertidos en el último considerando de la presente resolución.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente fallo en los términos del artículo 30 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero.

**CUARTO.-** Con copia autorizada de la presente resolución devuélvase el expediente principal a la Sala Regional de origen y en su oportunidad, archívense las presentes actuaciones como asunto totalmente concluido.

Así lo resolvieron por unanimidad de votos los Magistrados **OLIMPIA MARÍA AZUCENA GODÍNEZ VIVEROS, LUZ GISELA ANZALDÚA CATALÁN, JUAN JOSÉ ARCINIEGA CISNEROS, VIRGINIA LÓPEZ VALENCIA** y **FRANCISCA FLORES BAEZ, Magistrada Habilitada** para integrar Pleno por excusa presentada con fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho, por la Magistrada **MARTHA ELENA ARCE GARCÍA**, siendo ponente en este asunto la primera de los nombrados, ante el Secretario General de Acuerdos Licenciado **JESÚS LIRA GARDUÑO**, que da fe.

**MTRA. OLIMPIA MA. AZUCENA  
GODÍNEZ VIVEROS  
MAGISTRADA PRESIDENTE.**

**LIC. LUZ GISELA ANZALDÚA CATALÁN  
MAGISTRADA.**

**LIC. JUAN JOSÉ ARCINIEGA CISNEROS  
MAGISTRADO.**

**DRA. VIRGINIA LÓPEZ VALENCIA.  
MAGISTRADA.**

**LIC. FRANCISCA FLORES BAEZ  
MAGISTRADA HABILITADA.**

**LIC. JESÚS LIRA GARDUÑO  
SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS.**

Esta foja corresponde a la parte final de la resolución dictada en el expediente **TCA/SRCH/018/2018**, de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, referente al toca **TCA/SS/350/2018**, promovido por el actor en el presente juicio.

**TOCA NÚMERO: TJA/SS/350/2018.  
EXPEDIENTE NÚM: TCA/SRCH/018/2018.**