



**TOCA NÚMERO:** TJA/SS/633/2017.

**EXPEDIENTE NÚMERO:** TJA/SRCH/222/2016.

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

**AUTORIDAD DEMANDADA:** DIRECTOR DEL REGISTRÓ PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DEL COMERCIO AGRÍCOLA DEL ESTADO DE GUERRERO

**TERCERO PERJUDICADO:** \*\*\*\*\*,  
quien también usa el nombre de  
\*\*\*\*\*

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

**PROYECTO No.:** 135/2017

- - - Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete.-----

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva por esta Sala Superior, los autos del toca número **TJA/SS/633/2017**, relativo al recurso de revisión interpuesto por la parte actora en contra del auto de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete, dictado por la Magistrada de la Sala Regional con residencia en Chilpancingo, Guerrero, de este Tribunal de Justicia Administrativa, en el juicio de nulidad a que se contrae el expediente citado al rubro, y;

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

**1.-** Mediante escrito presentado con fecha catorce de agosto de dos mil diecisiete, en la Oficialía de Partes de la Sala Regional con residencia en Chilpancingo, Guerrero, de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, compareció el **C. \*\*\*\*\***, por su propio derecho a demandar la nulidad del acto impugnado consistente en: "*... la ilegal autorización por parte del C. Director del Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola, del Estado de Guerrero, para inscribir en esa Institución a su cargo, la escritura privada de la señora \*\*\*\*\* de fecha cinco (05) de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), que contiene el contrato de compraventa que celebro(sic) con la señora \*\*\*\*\* para que quedara inscrita bajo el Folio de Derechos Reales número **5,549** correspondiente al Distrito de Bravos, el día treinta (30) de septiembre de mil novecientos ochenta y seis (1986), sin que se haya cumplido previamente con el procedimiento y requisitos que establecen los artículos **158, 159 y 160** del Reglamento del Registro Público de la Propiedad,*

***vigente en la fecha de la citada inscripción.***” ; relató los hechos, invocó el derecho, ofreció y exhibió las pruebas que estimó pertinentes.

**2.-** Por auto de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete, la Magistrada Instructora de la Sala Regional ordenó registrar la demanda en el Libro de Gobierno bajo el número **TJA/SRCH/222/2017** y desechó la demanda al considerar que este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero es incompetente por razón de materia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 fracción I y 74 fracción II del Código de la Materia al existir un motivo manifiesto e indudable de improcedencia, dejando a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

**3.-** Inconforme con el auto de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete, la parte actora interpuso el recurso de revisión, ante la Sala Regional Instructora, hizo valer los agravios que estimó pertinentes y una vez que se tuvo por interpuesto dicho recurso, se remitió el recurso y el expediente en cita a esta Sala Superior para su respectiva calificación.

**4.-** Calificado de procedente el recurso de mérito e integrado que fue por esta Sala Superior el toca número **TJA/SS/633/2017**, se turnó el respectivo toca con el expediente, a la Magistrada Ponente para su estudio y resolución correspondiente, y;

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

**I.-** Que la Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, ES COMPETENTE para conocer y resolver del presente recurso de revisión en virtud de que se actualizan las hipótesis normativas previstas en los artículos 178 fracción I, 179, 180 y 181 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, en los cuales se señala que el recurso de revisión es procedente en contra de los autos que desechen la demanda y que la Sala Superior de esta instancia de justicia administrativa tiene competencia para resolver los recursos que se interpongan en contra del desechamiento.

**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 auto, a foja 86 que el auto ahora recurrido fue notificado a la parte actora el día siete de septiembre de dos mil diecisiete, por lo que le surtió efectos dicha notificación ese mismo día, comenzando a correr en consecuencia el término para la interposición de dicho recurso del ocho al catorce de septiembre de dos mil diecisiete, en tanto que la parte actora presentó el escrito de mérito en la Sala Regional con esta última fecha según se aprecia de la certificación hecha por la Primera Secretaria de Acuerdos de la Sala Regional de este Tribunal y del propio sello de recibido de la Instancia Regional de Justicia Administrativa, visibles en las fojas 01 y 13 del toca que nos ocupa, en consecuencia el recurso de revisión fue presentado dentro del término que señala el numeral 179 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado.

**III.-** Que 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 los autos del toca número **TJA/SS/633/2017** a fojas de la 03 a la 12, la parte actora vierte en concepto de agravios varios argumentos, mismos que se transcriben a continuación:

**"FUENTE DEL AGRAVIO:** *Lo constituye el auto de fecha 15 de agosto del presente año, únicamente en la parte en que la Magistrada de la Sala Regional Chilpancingo, analizó y determinó desechar mi demanda de fecha once de agosto del presente año, en la parte del auto del cual me duelo expresa lo siguiente:*

*"...ahora bien, del análisis de la demanda y anexos se advierte que la parte actora señala como acto impugnado el siguiente: "la ilegal autorización por parte del Director del Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola, del Estado de Guerrero, para inscribir en esa Institución a su cargo, la escritura privada de la señora \*\*\*\*\*, de fecha cinco (05) de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), que contiene el contrato de compraventa que celebros con la señora \*\*\*\*\*, para que quedara inscrita bajo el Folio de Derechos Reales número 5,549 correspondiente al Distrito de Bravos, el día treinta (30) de septiembre de mil novecientos ochenta y seis (1986), sin que se haya cumplido previamente con el procedimiento y requisitos que establecen los artículos 158, 159 y 160 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, vigente en la fecha de la citada inscripción", asimismo que la pretensión del actor es que se declare nula la inscripción de la escritura privada señalada como acto impugnado, inscripción, que autorizó el Director del Registro Público de la Propiedad del Estado, y en consecuencia se cancele la Inscripción de la propiedad de la C. \*\*\*\*\*, bajo el folio de derechos reales número 5,549, correspondiente al Distrito de Bravos, de fecha día*

treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y seis, puesto que según lo considera el actor, dicha inscripción se realizó sin que se cumplió con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Guerrero, del año de 1937, en los artículos 3010, 3011, fracción III y 3013, en relación con el artículo 3022, vigente al momento del registro, así como los artículos 158, 159 y 160 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que señalan los requisitos de la inscripción y el procedimiento; por tanto, administrado el análisis de los hechos, conceptos de nulidad y pruebas ofrecidas por el actor, se advierte que están enfocadas a cuestionar la inscripción de la escritura privada de la señora \*\*\*\*\*\*, bajo el Folio de Derechos Reales número 5,549 correspondiente al Distrito de Bravos, el día treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y seis, puesto que según aduce el actor, la C. \*\*\*\*\*\*, no acreditó: 1.- Que el bien no se encontraba dentro del ejido o terreno comunal, 2.- Que el inmueble no afectaba otro de domino del poder público o de uso común de la Federación del Estado y el Municipio, 3.- Haber pagado derecho por concepto de traslado de dominio o de expedición de certificado Catastral, expedido por el Ayuntamiento de Chilpancingo, Guerrero y/o la Administración Fiscal Estatal de lo que se concluye que si bien lo que pretende nulificar el actor es una inscripción realizada por el Registro Público de la propiedad y de Comercio, también es cierto que el acto que demanda de la autoridad, no es procedente en la vía contenciosa administrativa pues la pretensión del accionante es que se decrete la cancelación de una Inscripción, por considerar que el título inscrito es nulo por cuestiones que- ven al fondo del acto jurídico contenido en él, tales como la forma de transmitir la propiedad de los bienes, cuestión que corresponde a la materia civil, en virtud de que la Inscripción o cancelación de mérito, está vinculada con la declaración de un derecho real cuyo reconocimiento judicial compete a las autoridades del citado ramo criterio orientado por similitud según lo establecido en la tesis número XIV.2º.79, con registro: 183602, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVIII, Agosto de 2003, Página: 1700, que literalmente dispone "CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA VÍA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA ES IMPROCEDENTE CUANDO LA ACCIÓN SE FUNDA EN LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO CONTENIDO EN EL TÍTULO INSCRITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE YUCATAN). De conformidad con el artículo 57 de la Ley de lo Contencioso Administrativo del Estado de Yucatán, los juicios que se intenten por dicha vía tienen la finalidad de declarar la validez o nulidad de los actos de la autoridad administrativa, ordenar la reposición del procedimiento o establecer los términos en los que se ha de modificar el acto impugnado. Por otra parte, los numerales 2189 del Código Civil, 1º y 53, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 89 del Código de Procedimientos Civiles, todos de la citada entidad, prevén **como acción civil autónoma la cancelación de las inscripciones efectuadas en el Registro Público de la Propiedad, la cual será competencia del Juez Civil** del lugar en el que se ubique el registro en cuestión, luego, si el juicio contencioso administrativo no tiene por objeto resolver conflictos entre particulares y en cambio, en la leyes comunes se

*establece el procedimiento que debe seguirse para dirimirlos, debe decirse que la vía contenciosa administrativa es improcedente cuando la pretensión del accionante es que se decrete la cancelación de una Inscripción, por considerar que el título inscrito es nulo por cuestiones que ven al fondo del acto jurídico contenido en él, tales como la personalidad del contratante, la forma de transmitir la propiedad de los bienes o las facultades para contratar; sin que obste que en la demanda se atribuyan actos a autoridades administrativas, debido a que el Tribunal Contencioso Administrativo no puede sustituirse a la autoridad judicial competente en materia civil en el conocimiento de tal conflicto." (lo subrayado y negrita es propio)*

*Por tanto, tal circunstancia, excluye la competencia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 fracción I y 74 fracción II del Código de la materia, **se desecha la presente demanda** por encontrar motivo manifiesto e indudable de improcedencia y esta Sala del conocimiento se declara incompetente por razón de materia, dejándose a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la vía y forma que corresponda..."*

**CONCEPTO DEL AGRAVIO.-** *La Magistrada Instructora resolvió desechar mi demanda por que, a su juicio, encontró motivo manifiesto e indudable de improcedencia, declarando la incompetencia de ese Órgano Jurisdiccional a su cargo, para conocer de mi asunto, por razón de la materia.*

*Ahora bien, considero que el análisis y desechamiento de mi demanda, por parte de la Magistrada Instructora, es ligero, y carente de sustento legal y por ello pido a ustedes Señores Magistrados, que al hacer el análisis del presente agravio determinen la procedencia del mismo y resuelvan revocar el auto que se combate para que se dicte uno nuevo, en que se ordené dar curso a mi demanda. Veamos porque:*

*Del auto que se combate, se aprecia que la responsable al analizar la demanda y anexos, advirtió claramente cuáles el acto impugnado y cual es también mi pretensión (la nulidad e invalidez de la inscripción que autorizó el Director del Registro Público de la Propiedad del Estado, respecto de la escritura privada de la C. \*\*\*\*\*), BAJO EL FOLIO DE DERECHOS REALES NUMERO 5,549 CORRESPONDIENTE AL DISTRITO DE BRAVOS, para el efecto de que su Señoría le ordene al citado Director QUE PROCEDA A CANCELAR LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD DE LA HOY TERCERA PERJUDICADA, HECHA EN EL FOLIO DE DERECHOS REALES NÚMERO 5,549, correspondiente al Distrito de Bravos, el día treinta (30) de septiembre de mil novecientos ochenta y seis), por haberse autorizado u ordenado tal inscripción sin que se cumpliera con lo dispuesto en los preceptos del Código Civil del Estado de Guerrero, del año de 1937, específicamente en sus artículos 3010, 3011 fracción III, y 3013, en relación con el Artículo 3022, que es la legislación que rigió dicha escritura privada **en lo referente al Registro Público de la Propiedad**, y su Reglamento de fecha 1ro de abril de 1980, publicado en el Periódico Oficial número 19 del 17 de mayo de*

1980, (Vigente al momento de la inscripción de la escritura de la tercera perjudicada, y actualmente abrogado) en sus artículos 158, 159 y 160 que señalan los requisitos que: se requieren para tal inscripción y el procedimiento que debe seguirse, ya que con su actuar fuera de la Ley está ocasionando daños y perjuicios a terceros, como lo es el suscrito). **Hasta aquí la Magistrada responsable, tiene perfectamente claro cuál es, tanto el acto impugnado como mi pretensión**, y que en la especie lo es la CANCELACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN AUTORIZADA Y ORDENADA POR EL C. DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD .

No obstante, lo anterior la responsable continuando con su análisis en el auto que se combate, dice haber adminiculado el análisis de hechos y conceptos de nulidad y pruebas ofrecidas, y advierte que están enfocadas a cuestionar la INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PRIVADA de la señora \*\*\*\*\* , sin embargo concluye que si bien pretendo nulificar una inscripción realizada por el registro Público de la Propiedad y de Comercio, que también es cierto que el acto que demando de autoridad, no es procedente en la vía contenciosa administrativa pues mi pretensión, dice la responsable, es que se decrete la cancelación de una inscripción, por considerar que el título inscrito es nulo por cuestiones que ven al fondo del acto jurídico contenido en él, tales como la forma de transmitir la propiedad de los bienes en cuestión que corresponde a la materia civil, en virtud de que la inscripción o cancelación de mérito está vinculada con la declaración de un derecho real cuyo reconocimiento compete a las autoridades del citado ramo. El citado análisis de la responsable constituye una apreciación muy subjetiva, vaga, y-obscura, nada clara, que sin compartir se guardó en su mente, y que consecuentemente no compartimos porque no precisa en que parte de mi demanda y porque razón considera que impugné cuestiones de fondo y forma en relación con la escritura de propiedad de la señora \*\*\*\*\* , pues para poder sostener válidamente ese criterio debió señalar con toda precisión el motivo causa o razón de su apreciación analítica que la llevo a determinar que por razón de la materia ese Órgano Jurisdiccional es incompetente para conocer de mi demanda, ya que como juzgadora está obligada por la Ley a fundar y motivar debidamente sus resoluciones, y al no haberlo hecho así, dejo de observar y violo el principio de la debida fundamentación y motivación que todo acto de autoridad debe de contener; a mayor abundamiento, la Sala responsable debió señalar en su auto con toda precisión la parte de mi demanda en la que supuestamente impugne cuestiones de fondo por considerar que el título de; propiedad es nulo por cuestiones de fondo que atañen a dicho acto, lo cual es inexacto, porque de ninguna de las partes de mi demanda se aprecia que esté pidiendo la nulidad y cancelación de la inscripción de la escritura de la señora \*\*\*\*\* , apoyándonos en cuestiones de fondo que afecten la validez del acto en ella consignado, pues en ninguna de las partes de mi demanda ataco de nulo el título en sí como acto jurídico, es decir no tomo como base o fundamento para pedir que se cancele el folio electrónico número 5,549, porque el título es nulo, lo que he atacado es su leonina inscripción que se llevó a cabo faltando al cumplimiento de

los requisitos y procedimiento establecido por los artículos 158, 159 y 160 del Abrogado Reglamento del Registro Público de la Propiedad, de fecha 01 de abril de 1980, vigente al momento de la inscripción del título de propiedad de la señora \*\*\*\*\*. Luego, si en mi demanda hice referencia a los artículos 3011, 1834, 2317 y 2320, del Código Civil abrogado de nuestro Estado, es porque el propio artículo 158 del mencionado Reglamento, hace mención de ellos para que el REGISTRADOR EN CUMPLIMIENTO AL DEBER QUE EN TAL PRECEPTO SE LE IMPONE, PREVIAMENTE A LA AUTORIZACION E INSCRIPCION POR PRIMERA VEZ DE UN TITULO CARENTE DE ANTECEDENTES REGISTRALES, SE CERCIORARA DEL CUMPLIMIENTO EN EL TITULO A INSCRIBIR, DE LO DISPUESTO EN TALES DISPOSICIONES, Y QUE DE NO CUMPLIRSE CON ELLOS SE RECHAZARA EL TRÁMITE, esto último es lo que en el caso debió de hacer el Director demandado ante el incumplimiento de lo mandado por dichas disposiciones del Código Civil, que dejo de observar, pero esto, de ninguna manera se hace valer como una cuestión de fondo por la que estemos atacando la nulidad del título, como erróneamente se dice en el auto impugnado, sino más bien se expuso como corolario del rosario de irregularidades de que adolece el procedimiento de primera inscripción del título de propiedad de la tantas veces mencionada \*\*\*\*\*. De lo hasta aquí expuesto, queda demostrado que el acto que se impugna en mi escrito inicial de demanda no se encuentra perfilado a obtener una nulidad apoyada en cuestiones que van a fondo de un título de propiedad y que tampoco hemos cuestionado para obtener tal nulidad LA FORMA EN QUE LA SEÑORA \*\*\*\*\* adquirió la propiedad, y contrariamente queda de manifiesto de mi escrito de demanda que la nulidad y la consecuente cancelación de la inscripción de la escritura de propiedad en el Registro Público de la Propiedad, **se ha solicitado por falta de cumplimiento y omisión de requisitos y formalidades legales establecidas en los precitados numerales del Reglamento del registro Público de la Propiedad abrogado,** acto ilegal que al haberlo emitido una autoridad en ejercicio de sus funciones, es de NATURALEZA ADMINISTRATIVA POR HABERSE EJECUTADO DE MANERA UNILATERAL POR EL DIRECTOR' DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD QUE ES UNA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA AL DEPENDER DEL PODER EJECUTIVO, y que por tal motivo la demanda que se interpuso ante la Sala Regional con residencia en esta Ciudad de Chilpancingo, es de su competencia, tal y como lo establece el artículo 1ro del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos Vigente en el Estado, al establecer: "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."

Resultando aplicable a este criterio la tesis que a continuación me permito transcribir:

Registro: 183426  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Tipo de Tesis: Aislada  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
 Tomo XVIII, Agosto de 2003  
 Materia(s): Civil  
 Tesis: VI.2o.C345 C  
 Página: 1818

**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS ACTOS RECLAMADOS A SU DIRECTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

En términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, **esta dependencia pertenece a la estructura del Poder Ejecutivo Estatal, por ello sus funciones deben considerarse formal y materialmente administrativas.** En este tenor, **los actos reclamados a su director, cuando se combaten por vicios propios y no como consecuencia de algún mandato de autoridad diversa,** participan de la misma naturaleza jurídica, al constituir una declaración unilateral de voluntad emitida en ejercicio de una potestad administrativa, **en ellos están comprendidas las solicitudes de registro e inscripción, así como las de cancelación de éstas.**

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

Por otra parte, es errónea e inexacta la manifestación de la Magistrada responsable cuando señala que la vía contenciosa administrativa es improcedente: "... **en virtud de que la inscripción o cancelación de mérito está vinculada con la declaración de un derecho real cuyo reconocimiento compete a las autoridades del citado ramo...**", pues se desconoce de dónde sustrajo esa información ya que del título de propiedad de la señora \*\*\*\*\* no se advierte, declaratoria o reconocimiento alguno a favor de ella, hecho por parte de una autoridad del ramo civil, y que por tal motivo a esta corresponda conocer de la nulidad de la inscripción registral, pues no consta que la señora \*\*\*\*\* haya promovido ante la autoridad Judicial DILIGENCIAS DE INFORMACION AD PERPETUAM, para acreditar la legal posesión y propiedad de su inmueble, y que a virtud de ellas el Juez del ramo civil, haya hecho reconocimiento y declaración a su favor respecto de ese supuesto derecho real, y que por tal motivo sea la propia autoridad de lo civil a la que le corresponda ordenar la cancelación de la inscripción, pues la titular del derecho inscrito cuya cancelación prebendo no siguió ese procedimiento judicial, sino más bien siguió o pretendió seguir un procedimiento administrativo que finalmente no se cumplió, pero que de todas formas tal inscripción **fue ordenada de forma arbitraria por una autoridad administrativa** como lo es el Director del Registro Público de la Propiedad demandado, quien tiene el carácter de autoridad administrativa. Aunado a lo anterior, se debe tener en cuenta que **la cancelación del registro de un contrato privado de compraventa constituye un acto meramente de**



**naturaleza administrativa**, el cual no implica pronunciamiento en relación con el derecho real que pudiera amparar el contrato, ya que no con lleva determinación sobre su subsistencia legal y exigibilidad entre las partes contratantes ni respecto del derecho de propiedad del inmueble en cuyo folio real se haya registrado. Consecuentemente contrario a lo que sostiene la responsable en el auto que hoy combato, mi demanda es competencia del Tribunal de Justicia Administrativa, al cual me dirigí simple y sencillamente porque **el acto de autoridad su naturaleza es ADMINISTRATIVA**, y en base a ello pido se repare el agravio para que se le dé a mi demanda el cauce que legalmente le corresponde.

El criterio anteriormente expuesto tiene sustento en la tesis que a continuación me permito transcribir:

Época: Décima Época

Registro- 2002034

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Libro XIII, **Octubre de 2012**, Tomo 4

**Materia(s): Administrativa**

Tesis: 1.9o.A.12 A (10a.)

Página: 2752

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. LA CANCELACION DE LA INSCRIPCION DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONSTITUYE UN ACTO MERAMENTE ADMINISTRATIVO, POR LO QUE EL JUICIO PROMOVIDO CONTRA SU NEGATIVA COMPETE A UN TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.**

Las inscripciones en el Registro Público la Propiedad sólo tienen efectos declarativos y no constitutivos de derechos, a fin 'de que surtan efectos contra terceros, de manera que los derechos que se tengan sobre los bienes, como el de propiedad, provienen del acto jurídico celebrado entró las partes y no de su inscripción. En ese sentido, **la cancelación del registro de un contrato privado de compraventa constituye un acto meramente administrativo**, pues **no implica pronunciamiento en relación con el derecho real que pudiera amparar el contrato**, ya que no conlleva determinación sobre su subsistencia legal y exigibilidad entre las partes contratantes ni respecto del derecho de propiedad del inmueble en cuyo folio real se haya registrado; es decir la mera cancelación del asiento registral no extingue, destruye ni modifica el derecho que pudiera haber surgido, el cual subsistirá y surtirá sus efectos legales entre las partes. **Por tal motivo, corresponde a un tribunal de lo contencioso administrativo y no a un Juez civil, conocer del juicio promovido contra la negativa de cancelación** de la inscripción de un contrato como el mencionado.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER.CIRCUITO.

Amparo directo 769/2011. Raúl Núñez Fonseca y Soledad Perea Parra de Núñez. 19 de enero de 2012. Unanimidad de votos.

*Ponente: Francisco Javier Rebolledo Peña, Juez de Distrito en el cargo de Magistrado de Circuito. Secretario: Óscar Alvarado Mendoza.*

*Finalmente, la Magistrada de origen, únicamente apoyo su determinación de desechar mi demanda en la TESIS AISLADA denominada, "**CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA VÍA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA ES IMPROCEDENTE CUANDO LA ACCIÓN SE FUNDA EN LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO CONTENIDO EN EL TÍTULO INSCRITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE YUCATAN)**", tesis que no resulta aplicable al caso concreto, además de que no es obligatoria POR NO CONSTITUIR JURISPRUDENCIA, y porque además, tal tesis se refiere a que las controversias que tengan por objeto impugnar cuestiones de fondo relacionadas con un título de propiedad, deben plantearse ante las autoridades judiciales del ramo civil, y que consecuentemente el Procedimiento Contencioso Administrativo, que persiga tal fin, es improcedente, sin embargo, como ya a quedado explicado de mi demanda no consta que en ella esté haciendo valer como acto impugnando cuestiones de fondo relacionadas con la validez del acto consignado en la escritura de fecha 05 de marzo de 1984, de la señora \*\*\*\*\*, consecuentemente no cobra aplicación alguna la citada tesis, lo que significa que fue aplicada de manera incorrecta, y como fue el único fundamento en que la magistrada se basó para desechar mi demanda, se concluye que carece su determinación de la debida fundamentación y motivación que todo acto de autoridad debe de revestir, violándose con ello, el principio de la debida fundamentación y motivación, consagrado en el artículo 16 de nuestra Ley suprema.*

*En términos de lo anteriormente expuesto solicito a. esa Honorable Sala superior que con el objeto de que se subsane el acto procesal revoque el auto impugnado y ordene a la Sala Regional con residencia en esta Ciudad de Chilpancingo, Guerrero, que proceda a dar trámite a mi demanda en todas las etapas procesales y en su momento se dicte la resolución que conforme a derecho proceda*

**DISPOSICIONES LEGALES VIOLADAS.-** *Las disposiciones que se dejaron de observar son el artículo ARTICULO 1. Del Código de procedimientos contenciosos Administrativo, que establece "- 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.", así como los artículos 2, 4, 53, 54, del citado código y se aplicaron indebidamente los artículos 52 fracción I y 74 fracción II, también del referido Código, porque no se ha acreditado que el Tribunal de Justicia Administrativa, sea incompetente por razón de materia para conocer del acto que se impugna, artículo 29 fracción I de la Ley*

*Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo; así también se violó el principio de la debida fundamentación y motivación, consagrado en el artículo 16 de la Constitución Política de nuestro país.”*

**IV.-** Substancialmente el recurrente señala que la Magistrada de la Sala Regional hace una análisis muy subjetivo, vago y obscuro, porque no precisa en que parte de su demanda y porque razón considera que impugnó cuestiones de fondo y forma en relación con la escritura de propiedad de la señora \*\*\*\*\* , que dejó de observar el principio de fundamentación y motivación que todo acto de autoridad debe de contener.

Que en ninguna de las partes de su demanda atacó de nulo el título en sí como acto jurídico, es decir, no tomó como base o fundamento para pedir que se cancele el folio electrónico número 5,549, porque el título es nulo.

Que lo que atacó es la inscripción que se llevó a cabo faltando al cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos por los artículos 158, 159 y 160 del abrogado Reglamento del Registro Público de la Propiedad, de fecha 01 de abril de 1980 vigente al momento de la inscripción del título de propiedad de la señora \*\*\*\*\* .

Que el acto que se impugna en su escrito inicial de demanda no se encuentra perfilado a obtener una nulidad apoyada en cuestiones que ven a fondo de un título de propiedad y que tampoco ha cuestionado para obtener tal nulidad la forma en que la señora \*\*\*\*\* adquirió la propiedad.

Que la nulidad y la consecuente cancelación de la inscripción de la escritura de propiedad en el Registro Público de la Propiedad la ha solicitado por la falta de cumplimiento y omisión de los requisitos y formalidades legales establecidos en los precitados numerales del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, acto que al haberlo emitido una autoridad en ejercicio de sus funciones es de naturaleza administrativa, por haberse ejecutado de manera unilateral por el Director del Registro Público de la Propiedad que es una autoridad administrativa al depender del Poder Ejecutivo, y que por tal motivo la Sala Regional es competente tal y como lo establece el artículo 1º del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos.

Que del título de propiedad de la señora \*\*\*\*\* no se advierte declaratoria o reconocimiento alguno a favor de ella, hecho por parte de la autoridad del ramo civil, y que por tal motivo corresponda a esta conocer de la nulidad de la inscripción registral, pues no consta que haya promovido ante la autoridad judicial diligencias de información ad perpetuam para acreditar la posesión y propiedad de su inmueble, que la titular del derecho inscrito cuya cancelación pretende el actor no siguió un procedimiento judicial, sino más bien siguió o pretendió seguir un procedimiento administrativo que finalmente no se cumplió, pero que de todas formas tal inscripción fue ordenada de forma arbitraria por una autoridad administrativa.

Que resultan aplicables las tesis:

**"REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS ACTOS RECLAMADOS A SU DIRECTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

*En términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, **esta dependencia pertenece a la estructura del Poder Ejecutivo Estatal, por ello sus funciones deben considerarse formal y materialmente administrativas.** En este tenor, **los actos reclamados a su director, cuando se combaten por vicios propios y no como consecuencia de algún mandato de autoridad diversa,** participan de la misma naturaleza jurídica, al constituir una declaración unilateral de voluntad emitida en ejercicio de una potestad administrativa, **en ellos están comprendidas las solicitudes de registro e inscripción, así como las de cancelación de éstas.***

..."

**"REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. LA CANCELACION DE LA INSCRIPCION DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONSTITUYE UN ACTO MERAMENTE ADMINISTRATIVO, POR LO QUE EL JUICIO PROMOVIDO CONTRA SU NEGATIVA COMPETE A UN TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.**

*Las inscripciones en el Registro Público la Propiedad sólo tienen efectos declarativos y no constitutivos de derechos, a fin de que surtan efectos contra terceros, de manera que los derechos que se tengan sobre los bienes, como el de propiedad, provienen del acto jurídico celebrado entre las partes y no de su inscripción. En ese sentido, **la cancelación del registro de un contrato privado de compraventa constituye un acto meramente administrativo,** pues no implica pronunciamiento en relación con el derecho real que pudiera amparar el contrato, ya que no conlleva determinación sobre su subsistencia legal y exigibilidad entre las partes contratantes ni respecto del derecho de propiedad*

*del inmueble en cuyo folio real se haya registrado; es decir la mera cancelación del asiento registral no extingue, destruye ni modifica el derecho que pudiera haber surgido, el cual subsistirá y surtirá sus efectos legales entre las partes. **Por tal motivo, corresponde a un tribunal de lo contencioso administrativo y no a un Juez civil, conocer del juicio promovido contra la negativa de cancelación** de la inscripción de un contrato como el mencionado.  
...”*

Que no es aplicable la tesis que invoca la A quo porque en su demanda no consta que haga valer como acto impugnado cuestiones de fondo, relacionadas con la validez del acto consignado en la escritura de fecha cinco de marzo de 1984, de la señora \*\*\*\*\*, por lo que solicita se revoque el auto impugnado y se ordene a la Sala Regional con residencia en esta ciudad, que proceda a dar trámite a su demanda.

Una vez analizados los agravios hechos valer por el actor hoy recurrente, esta Sala revisora concluye que resultan ser infundados e inoperantes para revocar el auto de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete emitido por la Magistrada Instructora de la Sala Regional con residencia en Chilpancingo en el expediente número **TJA/SRCH/222/2017** por las siguientes consideraciones:

De autos se advierte que el actor del juicio, presentó su demanda ante la Sala Regional con residencia en Chilpancingo de este Tribunal de Justicia Administrativa y por auto del quince de agosto de dos mil diecisiete la A quo determinó desechar la demanda al considerar que este éste Órgano jurisdiccional es incompetente por razón de materia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 fracción I y 74 fracción II del Código de la Materia al existir un motivo manifiesto e indudable de improcedencia, dejando a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, lo anterior porque una vez analizados los hechos de la demanda, conceptos de nulidad y pruebas ofrecidas por el actor, advirtió lo siguiente:

*“... que están enfocadas a cuestionar la inscripción de la escritura privada de la señora \*\*\*\*\*, bajo el Folio de Derechos Reales número 5,549 correspondiente al Distrito de Bravos, el día treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y seis, puesto que según aduce el actor, la C. \*\*\*\*\*, no acreditó: 1.- Que el bien no se encontraba dentro del ejido o terreno comunal, 2.- Que el inmueble no afectaba otro de dominio del poder público o de uso común de la Federación del Estado y el Municipio, 3.- Haber pagado derecho por concepto de traslado de dominio o de expedición de certificado*

*Catastral, expedido por el Ayuntamiento de Chilpancingo, Guerrero y/o la Administración Fiscal Estatal de lo que se concluye que si bien lo que pretende nulificar el actor es una inscripción realizada por el Registro Público de la propiedad y de Comercio, también es cierto que el acto que demanda de la autoridad, no es procedente en la vía contenciosa administrativa pues la pretensión del accionante es que se decrete la cancelación de una Inscripción, por considerar que el título inscrito es nulo por cuestiones que ven al fondo del acto jurídico contenido en él, tales como la forma de transmitir la propiedad de los bienes, cuestión que corresponde a la materia civil, en virtud de que la Inscripción o cancelación de mérito, está vinculada con la declaración de un derecho real cuyo reconocimiento judicial compete a las autoridades del citado ramo criterio orientado por similitud según lo establecido en la tesis número XIV.2º.79, con registro: 183602, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVIII, Agosto de 2003, Página: 1700, que literalmente dispone "**CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA VÍA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA ES IMPROCEDENTE CUANDO LA ACCIÓN SE FUNDA EN LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO CONTENIDO EN EL TÍTULO INSCRITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE YUCATAN)**. De conformidad con el artículo 57 de la Ley de lo Contencioso Administrativo del Estado de Yucatán, los juicios que se intenten por dicha vía tienen la finalidad de declarar la validez o nulidad de los actos de la autoridad administrativa, ordenar la reposición del procedimiento o establecer los términos en los que se ha de modificar el acto impugnado. Por otra parte, los numerales 2189 del Código Civil, 1º y 53, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 89 del Código de Procedimientos Civiles, todos de la citada entidad, prevén como acción civil autónoma la cancelación de las inscripciones efectuadas en el Registro Público de la Propiedad, la cual será competencia del Juez Civil del lugar en el que se ubique el registro en cuestión, luego, si el juicio contencioso administrativo no tiene por objeto resolver conflictos entre particulares y en cambio, en la leyes comunes se establece el procedimiento que debe seguirse para dirimirlos, debe decirse que la vía contenciosa administrativa es improcedente cuando la pretensión del accionante es que se decrete la cancelación de una Inscripción, por considerar que el título inscrito es nulo por cuestiones que ven al fondo del acto jurídico contenido en él, tales como la personalidad del contratante, la forma de transmitir la propiedad de los bienes o las facultades para contratar; sin que obste que en la demanda se atribuyan actos a autoridades administrativas, debido a que el Tribunal Contencioso Administrativo no puede sustituirse a la autoridad judicial competente en materia civil en el conocimiento de tal conflicto." (lo subrayado y negrita es propio)*

*Por tanto, tal circunstancia, excluye la competencia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 fracción I y 74 fracción II del Código de la materia, se desecha la presente demanda por encontrar motivo manifiesto e indudable de improcedencia y esta Sala del conocimiento se declara incompetente por razón de materia, dejándose a salvo los derechos*

*del actor para que los haga valer en la vía y forma que corresponda..."*

Criterio que esta Plenaria comparte al desechar la demanda, toda vez que este órgano Jurisdiccional no tiene facultades de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 4º del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos y 29 de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, ambos del Estado de Guerrero, para conocer respecto al acto impugnado en el presente juicio, en virtud de que no encuadran legalmente en el marco de competencia del Tribunal de Justicia Administrativa, tal y como lo disponen los artículos 1, 2 y 3 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos y numerales 4 y 29 de la Ley Orgánica del citado Tribunal, y que para mayor precisión se transcriben a continuación:

### **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CONTENCIOSOS ADMINISTRATIVOS**

**"ARTÍCULO 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 de los Poderes 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 2.-** *Para los efectos de este Código se entiende como autoridad ordenadora la que dicte u ordene, expresa o tácitamente, la resolución, acto o hecho impugnado o tramite el procedimiento en que aquélla se pronuncie, y como autoridad ejecutora, la que la ejecute o trate de ejecutarla.*

**ARTICULO 3.-** *Las Salas Regionales conocerán de los asuntos que les señale la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo. La competencia por razón del territorio será fijada por la Sala Superior del Tribunal."*

### **LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**"ARTÍCULO 4.** *El Tribunal tiene competencia para conocer de los procedimientos contenciosos en materia administrativa, fiscal y de las resoluciones que se dicten por las autoridades competentes en aplicación de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Guerrero.*

**ARTÍCULO 29.** *Las Salas Regionales del Tribunal tienen competencia para conocer y resolver:*

*I.- De los procedimientos Contenciosos promovidos contra actos administrativos y fiscales 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 l 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 insistencia 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.”*

De la lectura a los dispositivos antes invocados tenemos que el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, es competente para conocer de los procedimientos Contenciosos Administrativos en materia administrativa, fiscal y de las resoluciones que se dicten por autoridades competentes en aplicación a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado, así como también tiene competencia para conocer de las controversias en materia administrativa y fiscal que se planteen ante las autoridades estatales, municipales u organismos públicos descentralizados con funciones de autoridad, de negativas fictas, positivas fictas, de juicios que se promueven por omisiones para dar respuesta a peticiones de los particulares, por citar algunos, y en el caso concreto, se observa que el acto impugnado en el escrito de demanda consiste en: *"... la ilegal autorización por parte del C. Director del Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola, del Estado de Guerrero, para inscribir en esa Institución a su cargo, la escritura privada de la señora \*\*\*\*\*\*, de fecha cinco (05) de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), que contiene el contrato de compraventa que celebro(sic) con la señora \*\*\*\*\*\*, para que quedara inscrita bajo el Folio de Derechos Reales número 5,549 correspondiente al Distrito de Bravos, el día treinta (30) de septiembre de mil novecientos ochenta y seis (1986), sin que se haya cumplido previamente con el procedimiento y requisitos que establecen los artículos 158, 159 y 160 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, vigente en la fecha de la citada inscripción.”;*



Que si bien lo que pretende nulificar el actor es una inscripción realizada por el Registro Público de la propiedad y de Comercio, también es cierto que el acto que demanda de la autoridad, no es procedente en la vía contenciosa administrativa pues la pretensión del accionante es que se decrete la cancelación de una inscripción, por considerar que el título inscrito es nulo por cuestiones que ven el fondo del acto jurídico contenido en él, tales como la forma de transmitir la propiedad de los bienes, cuestión que corresponde a la materia civil, ya que los juicios que se intenten por la vía contenciosa administrativa tienen la finalidad de declarar la validez o nulidad de los actos de la autoridad administrativa, ordenar la reposición del procedimiento o establecer los términos en los que se ha de modificar el acto impugnado, es decir, el juicio de nulidad no tiene por objeto resolver conflictos entre particulares y en cambio, en la leyes comunes se establecen el procedimiento que debe seguirse para dirimirlos, y como se desprende en el escrito de demanda presentada por el actor pretende que se decrete la cancelación de una inscripción, por considerar que el título inscrito es nulo por cuestiones que ven el fondo del acto jurídico contenido en él, tales como la forma de transmitir la propiedad de los bienes, y para mayor abundamiento se transcriben las partes conducentes:

Foja 10 del escrito de demanda:

*"... la escritura de fecha cinco de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro de la Señora \*\*\*\*\* es nula de pleno derecho en virtud de que de su contenido, específicamente en el rubro denominado "DECLARACION" se señala: "Declara la señora \*\*\*\*\* que es propietaria legítima y que ha estado en posesión legal y pacífica...el cual adquirió por donación que de este le hizo el C. \*\*\*\*\* , sin que existir escritura de por medio. ... "de lo cual se puede advertir que el inmueble que le vendieron no contaba con escritura con la que se pudiera acreditar que el inmueble que le estaban vendiendo era propiedad de la C. \*\*\*\*\* y al ser así no se puede decir que la C. \*\*\*\*\* , haya adquirido una propiedad porque nunca demostró tal situación, porque no es la forma de adquirir una propiedad, esto se puede demostrar a un más(sic) con la escritura de fecha cinco de marzo de mil novecientos setenta y nueve, la cual ofreció la C. \*\*\*\*\* , como antecedente de su escritura, la cual muestra una serie de contradicciones e inconsistencias como lo es que una se dice que la compro y en la otra se dice que se donaron, ..."*

Foja 13 del escrito de demanda:

*"... el bien inmueble que dice la C. \*\*\*\*\* que es su propiedad, se encuentra afectado de Zona federal, por el cruce del cauce del Rio Huacapa, lo cual es suficiente para que la Dirección del registro Público de la Propiedad le negara la inscripción, ya que nadie puede ser propietario de los cauces de los ríos lo cual pertenece a la federación. ..."*

Foja 15 del escrito de demanda:

*"... trae como consecuencia la invalidez del referido contrato de compraventa y ante ello debió negarse por el Director demandado la inscripción de la escritura de fecha 05 de marzo de 1984, dada la invalidez de su antecedente y dado que además la referida propiedad no contaba con antecedente registral alguno en el Registro Público de la propiedad del Estado de Guerrero, y en tales condiciones la señora \*\*\*\*\* si quería inscribir legalmente su propiedad ante dicha institución, debió promover previamente ante el Juzgado respectivo DILIGENCIAS DE INFORMACION AD PERPETUAM ,y no un trámite administrativo de PRIMERA INSCRIPCIÓN, dada la falta del documento que le sirviera como antecedente a la escritura que pretendía inscribir y que logró inscribir de manera ilegal.*

*De dicho análisis queda demostrado que los documentos que presentó \*\*\*\*\* , ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero, para el registro de su escritura son nulos e ilegales por carecer de las formalidades establecidas en los artículos 158, 159 y 160, del abrogado Reglamento del registro Público de la propiedad del Estado de Guerrero, así como los artículos 768, 769 y 770 del Código Civil Vigente en el Estado de Guerrero, en el momento de la emisión el acto de autoridad, ..."*

En esa tesitura, sí es aplicable al caso concreto la tesis invocada por la Magistrada Instructora en el auto que desecha la demanda que literalmente señala lo siguiente:

*"Época: Novena Época  
Registro: 183602  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XVIII, Agosto de 2003  
Materia(s): Administrativa  
Tesis: XIV.2o.79 A*

*Página: 1700*

**CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA VÍA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA ES IMPROCEDENTE CUANDO LA ACCIÓN SE FUNDA EN LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO CONTENIDO EN EL TÍTULO INSCRITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE YUCATÁN).** De conformidad con el artículo 57 de la Ley de lo Contencioso Administrativo del Estado de Yucatán, los juicios que se intenten por dicha vía tienen la finalidad de declarar la validez o nulidad de los actos de la autoridad administrativa, ordenar la reposición del procedimiento o establecer los términos en los que se ha de modificar el acto impugnado. Por otra parte, los numerales 2189 del Código Civil, 1o. y 53, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 89 del Código de Procedimientos Civiles, todos de la citada entidad, prevén como acción civil autónoma la cancelación de las inscripciones efectuadas en el Registro Público de la Propiedad, la cual será competencia del Juez Civil del lugar en el que se ubique el registro en cuestión. Luego, si el juicio contencioso administrativo no tiene por objeto resolver conflictos entre particulares y en cambio, en las leyes comunes se establece el procedimiento que debe seguirse para dirimirlos, debe decirse que la vía contenciosa administrativa es improcedente cuando la pretensión del accionante es que se decrete la cancelación de una inscripción, por considerar que el título inscrito es nulo por cuestiones que ven al fondo del acto jurídico contenido en él, tales como la personalidad del contratante, la forma de transmitir la propiedad de los bienes o las facultades para contratar; sin que obste que en la demanda se atribuyan actos a autoridades administrativas, debido a que el Tribunal Contencioso Administrativo no puede sustituirse a la autoridad judicial competente en materia civil en el conocimiento de tal conflicto.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CUARTO CIRCUITO.**

*Amparo directo 4/2003. Industria Salinera de Yucatán, S.A. de C.V. 10 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Luisa García Romero. Secretario: Edgardo Medina Durán.*

*Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XIV, diciembre de 1994, página 391, tesis II.1o.P.A.176 C, de rubro: "INSCRIPCIÓN O CANCELACIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. EL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO CARECE DE FACULTADES PARA ORDENAR LA."*

Por cuanto a las tesis jurisprudenciales que cita el recurrente en su escrito de agravios, cabe señalar que no son aplicables en el caso concreto, ya que si bien la primera refiere a que los actos reclamados al Director el Registro Propiedad cuando se combaten por vicios propios y no como consecuencia de algún mandato son de naturaleza administrativa, y que en ellos están comprendidas las solicitudes

de registro e inscripción, así como las de cancelación de estas, cabe señalar que queda claro que la naturaleza jurídica de las solicitudes de cancelación del registro e inscripción es administrativa, sin embargo, en el caso que nos ocupa la cancelación de la inscripción el actor no la solicitó ante la autoridad demandada sino que es lo que pretende ante este Órgano jurisdiccional, ya que demandó ante la Sala Regional Instructora la nulidad de la autorización por parte del Director del Registro Público de la Propiedad, el Comercio y Crédito Agrícola, para inscribir en esa Institución a su cargo, la escritura privada de la señora \*\*\*\*\* , de fecha cinco de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro que contiene el contrato de compraventa que celebró con la señora \*\*\*\*\* , para que quedara inscrita bajo el Folio de Derechos Reales número 5,549 correspondiente al Distrito de Bravos, el día treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y seis, y que señala no se cumplieron previamente con el procedimiento y requisitos que establecen los artículos 158, 159 y 160 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, vigente en la fecha de la citada inscripción.

Que la segunda tesis que cita en sus agravios señala que la cancelación de inscripción de un contrato privado de compraventa constituye un acto administrativo y que el juicio promovido contra su negativa compete a un Tribunal de lo Contencioso Administrativo, criterio que comparte esta Sala revisora, sin embargo, cabe precisar que el caso concreto es inaplicable, porque no se está demandando la negativa de la autoridad de la cancelación de la inscripción del contrato, pues no existe prueba alguna con la que acredite que la demandada se haya negado a cancelar la inscripción de la escritura privada de la señora \*\*\*\*\* , de fecha cinco de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro que contiene el contrato de compraventa que celebró con la señora \*\*\*\*\* , sino que el acto impugnado en el presente juicio consiste en: *"... la ilegal autorización por parte del C. Director del Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola, del Estado de Guerrero, para inscribir en esa Institución a su cargo, la escritura privada de la señora \*\*\*\*\* , de fecha cinco (05) de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), que contiene el contrato de compraventa que celebrosic) con la señora \*\*\*\*\* , para que quedara inscrita bajo el Folio de Derechos Reales número 5,549 correspondiente al Distrito de Bravos, el día treinta (30) de septiembre de mil novecientos ochenta y seis (1986), sin que se haya cumplido previamente con el procedimiento y requisitos que establecen los artículos 158, 159 y 160 del Reglamento del Registro Público de la*

*Propiedad, vigente en la fecha de la citada inscripción.*”, luego entonces, resultan inaplicables al caso que nos ocupa las tesis jurisprudenciales hechas valer por el recurrente y con las que pretende se revoque el auto que decreta el desechamiento de la demanda.

En estas circunstancias esta Plenaria considera que la A quo desechó la demanda conforme a derecho y lo procedente es confirmar el auto de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete, dictado por la Magistrada Instructora de la Sala Regional con residencia en Chilpancingo, de este Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, en el expediente número **TJA/SRCH/222/2017** al resultar infundados e inoperantes los agravios expuestos por el actor.

**Por todo lo anterior, al resultar infundados e inoperantes los agravios expresados por la parte actora en el recurso de revisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 166 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado se confirma el auto de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete, dictado por la Magistrada Instructora de la Sala Regional con residencia en Chilpancingo, de este Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, en el expediente número TJA/SRCH/222/2017, en atención a las consideraciones expuestas en el último considerando del presente fallo.**

Dados los razonamientos expuestos y con fundamento en lo señalado por los artículos 166, 178 fracción I, 181 segundo párrafo y 182 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, así como 21 fracción IV y 22 fracciones V y VI de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, 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 e inoperantes los agravios esgrimidos por la actora en su escrito de revisión para revocar el auto combatido y a que se contrae el toca número **TJA/SS/633/2017**, en consecuencia;

**SEGUNDO.-** Se confirma el auto de fecha **quince de agosto de dos mil diecisiete**, dictado por la Magistrada Instructora de la Sala Regional con residencia en Chilpancingo, de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, en el expediente número **TJA/SRCH/222/2017**, en atención a los fundamentos y razonamientos precisado por esta Sala revisora en el último considerando de esta 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 mayoría de votos los **CC. Magistrados Licenciados OLIMPIA MARÍA AZUCENA GODINEZ VIVEROS, LUZ GISELA ANZALDÚA CATALÁN, ROSALÍA PINTOS ROMERO y NORBERTO ALEMÁN CASTILLO**, emitiendo **VOTO EN CONTRA** el C. Magistrado Licenciado **JUAN JOSÉ ARCINIEGA CISNEROS**, siendo ponente en este asunto la segunda de los nombrados, ante el Secretario General de Acuerdos, **Licenciado JESÚS LIRA GARDUÑO**, que da fe.-----

MTRA. OLIMPIA MA. AZUCENA GODINEZ VIVEROS  
**MAGISTRADA PRESIDENTA**

LIC. LUZ GISELA ANZALDÚA CATALÁN  
**MAGISTRADA**

LIC. ROSALÍA PINTOS ROMERO.  
**MAGISTRADA**

LIC. NORBERTO ALEMÁN CASTILLO  
**MAGISTRADO**

**VOTO EN CONTRA**

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

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

Esta foja corresponde a la parte final de la resolución dictada en el toca TJA/SS/633/2017, derivado del recurso de revisión interpuesto por la actora en el expediente TJA/SRCH/222/2017.