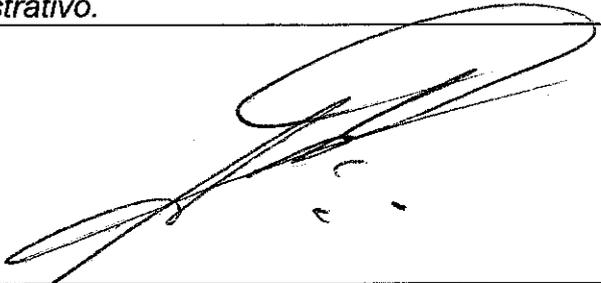


Leyenda de clasificación en modalidad de confidencial

En cumplimiento al dispositivo 63 de los Lineamientos en materia de Clasificación y desclasificación de información, así como para elaborar versiones públicas se indica lo siguiente:

Nombre del área administrativa	Secretaría General de Acuerdos
Identificación del documento	Expediente 365/2019/3^a-III. (Juicio Contencioso Administrativo)
Las partes o secciones clasificadas	Nombres de actor, representantes, terceros, testigos
Fundamentación y motivación	<p>Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley Número 316 de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; trigésimo octavo, quincuagésimo sexto, quincuagésimo séptimo, y sexagésimo tercero de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de las Versiones Públicas</p> <p>Son datos personales que únicamente pueden ser revelados con autorización de sus titulares que fueron otorgados únicamente para finalidades de trámite y desahogo del procedimiento contencioso administrativo.</p>
Firma del titular del área	
Fecha y número del acta de la sesión del Comité	24 de junio de 2020 ACT/CT/SE/04/24/06/2020



TEJAV
Tribunal Estatal de Justicia
Administrativa de Veracruz

JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO:
365/2019/3ª-III.

ACTORA: **Eliminado: datos personales.**
Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de
Transparencia y Acceso a la Información
Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X,
12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de
Datos Personales en Posesión de Sujetos
Obligados para el Estado de Veracruz, por
tratarse de información que hace identificada
o identificable a una persona física.

AUTORIDAD DEMANDADA: **DIRECTOR
GENERAL DE PATRIMONIO DEL ESTADO DE
VERACRUZ.**

TERCERA INTERESADA: **Eliminado: datos
personales.** Fundamento legal: Artículo 72
de la Ley de Transparencia y Acceso a la
Información Pública del Estado de Veracruz;
3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de
Protección de Datos Personales en Posesión
de Sujetos Obligados para el Estado de
Veracruz, por tratarse de información que
hace identificada o identificable a una
persona física.

MAGISTRADO: **ROBERTO ALEJANDRO
PÉREZ GUTIÉRREZ.**

SECRETARIO: **FERNANDO GARCÍA RAMOS.**

**XALAPA-ENRÍQUEZ, VERACRUZ, A TREINTA DE SEPTIEMBRE DE
DOS MIL DIECINUEVE.**

SENTENCIA DEFINITIVA que reconoce la validez de la
resolución contenida en el acuerdo número P/E/J-115 a través de la
cual, se confirmó la determinación de rescindir el contrato de
compraventa del lote de terreno **Eliminado: datos personales.** Fundamento
legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información
Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de
Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el
Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o
identificable a una persona física.

1. ANTECEDENTES DEL CASO.

1.1. El cuatro de abril de dos mil diecinueve, el Director General del Patrimonio del Estado emitió la resolución impugnada mediante la cual, a su vez confirmó la determinación relativa a la rescisión del contrato de compraventa celebrado con la actora. La resolución en comento se le notificó personalmente el veinticinco de abril del presente año.

1.2. El diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, inconforme con la resolución descrita en el párrafo anterior, la parte actora promovió el presente juicio de nulidad, el cual se radicó con el número 365/2019/3ª-III de esta Tercera Sala.

1.3 Una vez celebrada la audiencia de ley el expediente se turnó para dictar sentencia, la que se pronuncia en los términos siguientes:

2. COMPETENCIA.

De conformidad con lo establecido en los artículos 116, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 67, fracción VI de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, 1, 2, 5, 8, fracción III, 23, 24, fracción V de la Ley número 367 Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa; 1 y 280, fracción II del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave¹ esta Tercera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Veracruz, es competente para resolver el presente juicio contencioso administrativo.

3. PROCEDENCIA.

Antes de analizar los requisitos de procedencia de este juicio se estudiarán las causales de improcedencia que hace valer la demandada.

La autoridad demandada (quien acredita su personalidad con la prueba 7)² hace valer la causal señalada en el artículo 289, fracción III del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado que prevé

¹ En adelante, Código de Procedimientos Administrativos.

² Visible a foja 53 del expediente.



la improcedencia del juicio en aquellos casos en que no se afecte el interés legítimo del actor.

Para sostener su punto de vista, la autoridad demandada realiza una serie de manifestaciones en torno a los supuestos antecedentes del oficio que impugna la actora, en el sentido de que con el mismo se confirmó una resolución que rescindió el contrato de compraventa celebrado con la actora. Al respecto, la autoridad sostiene que la determinación de rescindir el contrato en mención obedeció a que la actora no cumplió los supuestos de la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social, pues de acuerdo con esta norma para poder adquirir un predio de interés social es necesario no ser propietario de algún otro inmueble y, en el caso, se demostró que la actora era propietaria desde el dos mil diez de otra casa habitación.

Sobre el particular, las manifestaciones anteriores resultan infundadas como causal de improcedencia porque la autoridad formula argumentos tendientes a sostener la validez del acto impugnado, así como de los hechos que lo justifican. Sin embargo, este órgano jurisdiccional estima que los mismos deben desestimarse como causales de improcedencia pues serán abordados en el respectivo estudio de fondo.

Por su parte, la tercera interesada hace valer la causal de improcedencia relativa a que la actora no hizo valer conceptos de impugnación. De igual forma, señala que la parte actora no precisa en que consistió la indebida valoración probatoria de la que se duele. Al respecto, tal causal es infundada pues de la lectura integral de la demanda es posible advertir los razonamientos que sustentan la causa de pedir de la actora para lograr la nulidad del acto impugnado. Además, los argumentos relativos a la valoración probatoria serán contestados en el estudio de fondo de esta sentencia.

Ahora, impuesto de las constancias que integran el expediente se estima que el juicio contencioso que se resuelve, reúne los requisitos generales y especiales previstos en los artículos 27 al 31, 280, 292 y 293 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado, es decir, cumple con los requisitos de forma, oportunidad, legitimación e interés jurídico exigidos por la norma.

4. ESTUDIO DE FONDO.

4.1 Planteamiento del caso.

La pretensión de la actora consiste en que este Tribunal declare la nulidad del acto impugnado que confirmó la resolución por la cual, entre otras cosas, se rescindió el contrato de compraventa respecto del lote de terreno **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.**, Veracruz³ y se solicitó al Registro Público de la Propiedad y del Comercio que insertara una nota definitiva de rescisión al margen de la inscripción número tres mil noventa y siete del veintiocho de junio de dos mil dieciséis.

Con tal fin, realiza los conceptos de impugnación siguientes:

Como primer concepto de impugnación, sostiene que el acto impugnado carece de la debida fundamentación y motivación. Desde su óptica, considera haber acreditado la posesión del inmueble (cuyo contrato de compraventa se rescindió) desde mil novecientos ochenta y nueve.

De igual modo, refiere que el inmueble fue contratado desde el dos mil nueve y que desde ese año se le indicó el precio que debía pagar por el mismo, cuestión que atendió mediante pagos puntuales, por lo que una vez que cumplió con la suma fijada se le otorgó la escritura pública del inmueble.

También señala que en el caso, al rescindir su contrato de compraventa no se persigue el interés público como sostiene la demandada, pues evidentemente la intención de despojarla del inmueble es adjudicárselo a la tercera interesado quien fue la iniciadora del procedimiento administrativo de rescisión, la cual ya es propietaria de un inmueble en la misma colonia, lo que haría improcedente la pretensión de adjudicarle el inmueble.

³ En adelante se le denomina *el inmueble*.



En su segundo concepto de impugnación se queja de una indebida valoración probatoria. Así, dice que no se otorgó valor al contrato de diciembre de dos mil nueve a pesar de que obra en el expediente, tampoco dio valor alguno a los recibos que acreditan los pagos que realizó por el inmueble.

Finalmente, señala que el argumento de la demandada en el sentido de que el contrato de compraventa existe o se perfecciona hasta que cuenta con la firma del titular de la dependencia es inatendible, pues en su calidad de adquirente realizó los pagos pactados en la fecha acordada.

Por su parte, la autoridad refiere que de conformidad con los medios de convicción ofrecidos durante el procedimiento administrativo de rescisión no se acredita plenamente que la actora haya tenido la posesión del inmueble desde mil novecientos ochenta y nueve como afirmó.

Además, en relación con el argumento de la actora en el sentido de que el inmueble ubicado en **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.**, fue contratado desde el dos mil nueve (mediante el documento denominado *solicitud de contratación*), la autoridad demandada señala que tal aseveración es falsa, pues el contrato existe hasta que el titular de la Dirección General de Patrimonio otorga su firma.

En ese orden, la autoridad sostiene que en realidad la actora se refiere al acuerdo de venta P/E-724/2014 de cuatro de diciembre de dos mil catorce, el cual es previo a la escrituración del inmueble en comento y que, dentro del procedimiento administrativo se advirtió que con anterioridad a dicho acuerdo la parte actora ya era titular de inmueble de acuerdo con la escritura pública treinta y ocho mil setecientos uno, por lo que consideró que la actora había vulnerado el artículo 9, fracción IV de la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social, la cual señala como requisito para adquirir un predio de interés social no ser

propietario de otro inmueble destinado a casa habitación, lo que a su vez actualizó una causal para rescindir el contrato de compraventa celebrado con la actora.

En cuanto a la indebida valoración, la autoridad señala que sí tomó en cuenta las pruebas de la actora y que, en cuanto a la solicitud de contratación ésta fue ofrecida en copia simple. Finalmente, señala que la naturaleza de la solicitud de contratación, al ser un acto de naturaleza administrativa no es equiparable a un contrato pues no fue firmada por la persona facultada para obligarse a trasladar el inmueble en cuestión a un particular.

Por su parte, la tercera interesada acudió a juicio (y aportó la copia de su credencial de elector para demostrar su personalidad)⁴ y al responder la demanda manifestó que contrario a lo afirmado por la actora ésta no demostró haber tenido la posesión del inmueble multicitado desde mil novecientos ochenta y nueve. Además, sostiene que de las pruebas que ofrece en su escrito de contestación a la demanda se advierte que el domicilio de la actora es otro, en el cual incluso recibió la notificación del inicio del procedimiento de rescisión.

Finalmente, en cuanto al argumento de la actora en el sentido de que la tercera interesada ya era propietaria de un inmueble identificado como **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.**, la tercera interesada refiere que efectivamente adquirió ese inmueble pero aclara que ese inmueble es el mismo del que pretende despojarla la actora (esto es, el **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.**), pero que por un error en su escritura se asentó como número de manzana ocho cuando en realidad correspondía al número doce.

4.2 Problemas jurídicos a resolver.

⁴ Prueba señalada con el número 14 visible a foja 217 del expediente.



4.2.1 Determinar si son legales las razones de la autoridad por las cuales confirmó la rescisión del contrato de compraventa celebrado con la actora y ordenó la cancelación de la inscripción correspondiente.

4.2.2 Determinar si la autoridad demandada realizó una adecuada valoración probatoria al emitir la resolución impugnada.

4.3 Identificación del cuadro probatorio.

Es pertinente identificar las pruebas que se encuentran debidamente desahogadas dentro del juicio contencioso que se resuelve, con el objetivo de no dejar de lado alguna de ellas y darles la valoración que en derecho corresponda, por lo que una vez precisado lo anterior se tiene el siguiente material probatorio:

Pruebas del actor.
<p>1. Documental. Consistente en actuación de notificación por comparecencia (foja 8).</p> <p>2. Documental. Consistente en resolución contenida en el acuerdo P/E/J-115 (fojas 9 a 11).</p> <p>3. Documental. Consistente en nueve recibos de pago (fojas 12 a 20).</p> <p>4. Documental. Consistente en copia certificada de la escritura pública 15890 (fojas 22 a 24).</p> <p>5. Documental. Consistente en copia del acta de inspección ocular (foja 30).</p> <p>6. Instrumental de actuaciones. Presuncional legal y humana.</p>
Pruebas de la autoridad demandada Director General de Patrimonio del Estado.
<p>7. Documental. Consistente en nombramiento (foja 53).</p> <p>8. Documental. Consistente en copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none">• Escritura pública número 15890 (fojas 77 a 79).• Escrito de 16 de agosto de 2017, signado por la tercera interesada, donde solicita la rescisión (fojas 80 a 91)• Escrito de 27 de octubre de 2017, signado por la tercera interesada (foja 147)• Acuerdo P/E/J-130 de 22 de noviembre de 2017 (fojas 165 a 169)• Acuerdo de rescisión P/E/J-116 de 14 de septiembre de 2018 (fojas 170 a 175)• Acuerdo de venta P/E-724/2014 de 4 de diciembre de 2014 (foja 176) <p>9. Instrumental de actuaciones. Presuncional legal y humana.</p>
Pruebas de la tercera interesada.
<p>10. Documental. Consistente en copia certificada de acta de nacimiento (foja 213).</p> <p>11. Documental. Consistente en copia certificada de acta de nacimiento (foja 214).</p> <p>12. Documental. Consistente en copia certificada de acta de nacimiento (foja 215).</p> <p>13. Documental. Consistente en copia de la factura número FVA-1540 (foja 216).</p> <p>14. Documental. Consistente en copia de credencial para votar (foja 217).</p> <p>15. Documental. Consistente en recibo de pago del servicio de energía eléctrica (foja 218).</p>

16. Documental. Consistente en:

- Escrito de petición de fecha 2 de julio de 2019 (foja 219)
- Copia certificada de la solicitud de contratación exhibida por la actora (foja 22)

17. Instrumental de actuaciones.

Presuncional legal y humana..

5. RESPUESTA A LOS PROBLEMAS JURÍDICOS.

5.1 Las razones de la autoridad por las cuales emitió la resolución impugnada son correctas.

La actora señala que la resolución impugnada, por medio de la cual se confirmó la determinación relativa a rescindir el contrato de compraventa y se ordenó la cancelación de la inscripción correspondiente carece de fundamentación y motivación puesto que: 1) considera que acreditó la posesión del inmueble desde mil novecientos ochenta y nueve, 2) realizó la contratación del inmueble desde dos mil nueve y pagó el precio estipulado, y 3) la persona a quien se adjudicaría el inmueble ya es propietaria de otro, lo que hace improcedente tal actuación.

No le asiste la razón a la actora como se verá en lo sucesivo.

Para brindar mayor claridad a la solución de este asunto, es conveniente traer a colación las consideraciones por las cuales la autoridad demandada confirmó la rescisión del contrato de compraventa de la actora y ordenó la cancelación de la inscripción respectiva.

- Así, se aprecia que en la resolución recaída al recurso de reconsideración interpuesto por la actora (pruebas 1, 2),⁵ la autoridad medularmente desestimó los agravios de la entonces recurrente por las razones siguientes:
- Según la resolución impugnada, la parte actora no tenía razón al alegar que había adquirido el inmueble desde el diez de diciembre de dos mil nueve de conformidad con el contrato y los recibos de pago respectivos, esto es, con anterioridad a la formalización del contrato de compraventa ocurrido el diez de junio de dos mil dieciséis.

⁵ Visible a fojas 8 a 11 del expediente.



Esto es así, puesto que los documentos a que se refiere la parte actora tales como *el contrato* y los recibos de pago no son suficientes para demostrar la fecha de adquisición del inmueble.

- La autoridad demandada también señaló que el acuerdo de venta del inmueble se contiene en el acuerdo P/E-724/2014 de cuatro de diciembre de dos mil catorce y, al ser esta la fecha en que ocurrió el otorgamiento del contrato de compraventa, se observa que en este momento (cuatro de diciembre de dos mil catorce), la actora ya era propietaria de otra casa adquirida desde el veintinueve de mayo de dos mil diez, es decir, para cuando la actora celebró el procedimiento de contratación con la autoridad demandada ya era propietaria de una casa, con lo cual es incontrovertible que estaba impedida para adquirir un predio de interés social (el inmueble) en términos de la fracción IV del artículo 9 de la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social.
- La autoridad también contestó el argumento de la actora en el sentido de que esta casa adquirida el veintinueve de mayo de dos mil diez no era de su propiedad en razón de que lo estaba pagando mediante descuentos que se realizaban sobre su sueldo. Al respecto, la autoridad demandada razonó que en términos la cláusula tercera de la escritura de dicha casa, la traslación de dominio de ese bien se realizó libre de todo gravamen. Incluso, refirió que la escritura que formalizó el contrato de compraventa del lote de terreno en mención carecía de anotación marginal que indicara gravamen alguno.
- En cuanto al argumento de la actora entonces recurrente en el sentido de que la tercera interesada ya contaba con una casa cuando adquirió el **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o**

identificable a una persona física., la autoridad demandada señaló que en procedimiento de rescisión que se le inició (que derivó en la resolución recurrida en sede administrativa e impugnada ante este órgano jurisdiccional) tuvo como motivo una causal de rescisión imputable a la actora entonces recurrente y no alguna que pudo ser actualizada por su contraria en sede administrativa.

- Finalmente, la autoridad demandada desestimó los agravios de la actora entonces recurrente dirigidos a cuestionar sus facultades para emitir resolución en razón de que el inmueble se encontraba en litigio ante instancias del fuero común, que la tercera interesada carecía de interés para iniciar el procedimiento de rescisión (que derivó en las resoluciones recurrida e impugnada) y el relativo a una indebida valoración probatoria.
- Al respecto, sostuvo que si bien se acreditó la existencia de un procedimiento judicial, lo cierto era que el mismo no resultaba de su competencia pues versaba sobre la calificación de hechos constitutivos de delitos. De igual forma, que la tercera interesada activó el procedimiento de rescisión con fundamento en la normativa aplicable el caso que reconoce la acción popular para denunciar violación a la ley, aunado a que la ley de la materia es de orden público. Finalmente, en cuanto a la valoración probatoria adujo que sin desmedro de que existe un análisis de las pruebas la actora no refirió con precisión las pruebas no consideradas.

Ahora bien, de las consideraciones anteriores que conforman la resolución impugnada, se aprecia que la actora solo combate aquellas mediante las cuales: se negó que haya ocupado el inmueble con anterioridad a la formalización del contrato de compraventa y las que desestiman su argumento en el sentido de que la tercera interesada estaba imposibilitada para adquirir un predio de interés social.



En ese sentido, se abordará el estudio de las primeras manifestaciones de la actora con las que insiste en señalar que, a diferencia de lo sostenido por la autoridad acreditó tener la posesión del inmueble.

Como se dijo, no asiste la razón a la actora puesto que en el expediente en que se resuelve no hay evidencia que permita coincidir con su planteamiento en el sentido de que, desde mil novecientos ochenta y nueve se encontraba en posesión del inmueble.

De un estudio sobre las pruebas del expediente, se tiene que el cuatro de diciembre de dos mil catorce (prueba 8),⁶ la autoridad demandada emitió el acuerdo P/E-724/2014 a través del cual admitió la solicitud que realizó la actora para adquirir el inmueble y se determinó el costo de la operación y que el mismo había quedado liquidado. Sin embargo, también se estableció en el acuerdo en comento que estaba sujeto a las disposiciones contenidas en la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social.

Cabe señalar que en el expediente obran los recibos en original y copia certificada, ofrecidas por la actora y la autoridad demandada, respectivamente, a los que alude el acuerdo P/E-724/2014 (prueba 3)⁷

También está acreditado que, con base en el acuerdo P/E-724/2014 el notario público número cinco de Coatzacoalcos, Veracruz, realizó la escritura pública quince mil ochocientos noventa (prueba 4).⁸ Se afirma lo anterior, pues aunque dicha escritura pública fue ofrecida en copia simple no deja de advertirse que se ofreció por las partes contendientes en este juicio, aunado a que también es un hecho reconocido por ambas y fuera de discusión lo relativo a la protocolización del contrato de compraventa sobre el inmueble contenido en el instrumento público en cita.

Hasta aquí es posible afirmar que lo probado en el expediente es que la autoridad demandada acordó admitir la solicitud de contratación que realizó la actora con el fin de adquirir el inmueble. Que ese acuerdo lo sujetó a las disposiciones de la Ley para la Enajenación de Predios

⁶ Visible a foja 176 del expediente.

⁷ Visible a fojas 12 a 20 y 58 a 65 del expediente.

⁸ Visible a fojas 22 a 24 y 67 a 69 del expediente.

de Interés Social y que con base en este acuerdo se elaboró el testimonio público contenido en la escritura quince mil ochocientos noventa.

En seguida, la actora dice que sí contaba con la posesión del inmueble desde mil novecientos ochenta y nueve y que lo adquirió en propiedad desde dos mil nueve, sin embargo, nada de eso encuentra sustento en las pruebas del expediente.

Se insiste, en el expediente únicamente se demostró que el cuatro de diciembre de dos mil catorce la autoridad acordó admitir la solicitud de la actora para la compra del inmueble y que con base en ese acuerdo se realizó la respectiva escritura mas no que desde mil novecientos ochenta y nueve tuviera la posesión del inmueble como afirma o que desde el dos mil nueve realizara el contrato de compraventa en relación con el inmueble, pues el acuerdo P/E-724/2014 a través del cual se admitió su solicitud para adquirir el inmueble es de cuatro de diciembre de dos mil catorce y estas fueron consideraciones tomadas en cuenta por la autoridad demandada al emitir la resolución impugnada.

No obstante, este órgano jurisdiccional advierte que en el acuerdo de venta P/E-724/2014 la autoridad demandada señaló que el inmueble no estaba enajenado en favor de persona alguna y que la actora cumplía con los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social. Sin embargo, también es verdad que ese acuerdo se emitió con sujeción a las normas contenidas en dicha ley y que, la determinación de rescindir el contrato de compraventa de la actora descansa, precisamente, en que la autoridad advirtió que la actora no cumplía con los requisitos de la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social pues era propietaria desde el año dos mil diez de una casa.

En ese tenor, esta Sala unitaria estima que tales consideraciones son las que debieron ser desvirtuadas por la actora en su demanda de nulidad, no obstante, ello no ocurre pues como se señaló insiste en argumentar que tenía la posesión del inmueble desde mil novecientos ochenta y nueve y que adquirió el inmueble mediante los pagos que realizó desde dos mil nueve y como se vio las razones por las cuales la



autoridad determinó rescindir el contrato de compraventa y ordenó la cancelación de la inscripción respectiva descansan en que advirtió una causal que impedía a la actora adquirir el inmueble y que consistía en que ya era propietaria de otra casa con anterioridad a la compraventa del inmueble.

Empero, en aras de emitir una sentencia exhaustiva que se pronuncie sobre todas las cuestiones planteadas por las partes, este órgano jurisdiccional procede al estudio de las razones por las cuales la autoridad determinó rescindir el contrato de compraventa celebrado por la actora y que, a su decir, descansan fundamentalmente en el hecho de que ésta ya era propietaria al momento en que adquirió el predio de interés social, cuestión que la imposibilitaba para adquirir el inmueble.

Así, se advierte que en la resolución impugnada se esgrimió como razón para rescindir el contrato de compraventa por el cual la actora adquirió el inmueble, la relativa a que ésta era propietaria con anterioridad de otra casa. Cabe señalar que tales consideraciones no fueron combatidas por la actora en su demanda de nulidad.

En ese orden, se tiene que en las pruebas que ofreció la autoridad se cuenta con la copia certificada de la escritura número treinta y ocho mil setecientos uno mediante la cual se protocolizó el contrato de compraventa celebrado entre la actora y la sociedad denominada “Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.”, mediante el cual la actora adquirió una casa habitación libre de todo gravamen ubicada en Coatzacoalcos, Veracruz. Dicho instrumento data del veintinueve de mayo de dos mil diez.

Es decir, la autoridad demandada acreditó en el juicio que la actora era propietaria de otra casa antes de que le formulara la solicitud de adquisición del inmueble, el cual por ser un predio de interés social se encuentra sujeto a la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social. De conformidad con dicha norma, uno de los requisitos para que las personas puedan adquirir un predio de interés social reside precisamente en que éstas no sean propietarias de otro inmueble destinado a casa habitación (artículo 9, fracción IV de la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social).

Incluso, en la escritura pública quince mil ochocientos noventa mediante la cual se protocolizó el acuerdo de venta P/E-724/2014 (mediante el cual, la autoridad demandada admitió la solicitud de adquisición de la actora respecto al inmueble), se estipuló en su cláusula tercera que el inmueble pasaba a poder de la actora sin reserva de dominio pero con las excepciones propias de los lotes de terreno enajenados con apego a las disposiciones de la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social: **“... aceptando en especial la aplicación del procedimiento para declarar la nulidad o rescisión del presente contrato, a que se refiere el capítulo sexto de dicha Ley, en caso de incurrir en causa alguna para ello en términos de lo que en ella se dispone o por incumplimiento a lo pactado en este mismo contrato.”**

En otras palabras, la autoridad se reservó el ejercicio de la facultad para aplicar las normas relativas a iniciar el procedimiento de rescisión en caso de que apareciera causa alguna para ello, lo que en la especie ocurrió, pues debe recordarse que entre las pruebas de la autoridad se cuenta con las copias certificadas de las actuaciones del procedimiento de rescisión (prueba 8),⁹ el cual inició a partir de un escrito presentado por la tercera interesada el dieciséis de agosto de dos mil diecisiete.

De esas copias certificadas es posible corroborar lo que argumentó la autoridad demandada tanto en las resoluciones recurrida e impugnada como en su contestación a la demanda en el sentido de que, la parte actora incumplió con uno de los requisitos para adquirir un predio de interés social, específicamente el previsto en el artículo 9, fracción IV de la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social pues antes de que la actora iniciara el trámite de contratación con la autoridad demandada en relación con el **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.**, ya era propietaria de otra casa destinada a casa habitación, de ahí que la autoridad haya ejercido las facultades que la ley en cita le otorga para rescindir el contrato de compraventa.

⁹ Visible a fojas 77 a 176 del expediente.



Cabe señalar que esta situación relativa al incumplimiento de los requisitos señalados en la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social fue hecha del conocimiento de la actora desde el inicio del procedimiento sin que durante el mismo o en esta instancia lo haya podido desvirtuar.

En suma, ante lo infundado de los conceptos de impugnación bajo análisis y dado que la actora no cumplió con su carga probatoria, lo procedente es que este órgano jurisdiccional reconozca la validez del acto impugnado.

No deja de advertirse que la actora ofrece entre sus pruebas un acta de inspección ocular (prueba 5)¹⁰ realizada el diez de diciembre de dos mil siete por personal actuante de la Dirección General de Patrimonio del Estado, de acuerdo con la cual el inmueble se encontraba, en esa fecha, en posesión de la actora. Esta prueba también obra en copia certificada ofrecida por la autoridad demandada y con ella, la actora pretende confirmar su dicho en el sentido de que contaba con la posesión del inmueble antes de que solicitara su adquisición.

En este punto es importante aclarar que al presente juicio acudió la tercera interesada con un interés contrario al de la actora pues a diferencia de ésta sostiene la legalidad del acto impugnado. La causa de pedir de la tercera interesada reside en que el inmueble es de su propiedad desde mil novecientos noventa y dos, por lo que el contrato que la autoridad demandada celebró con la actora respecto a la compraventa de ese inmueble es nulo.

La situación anterior encuentra explicación en el hecho de que en la escritura pública del inmueble existió una confusión desde mil novecientos noventa y dos (año en que fue adquirido por la tercera interesada), esa confusión consistió en que al inmueble se le asentó una dirección errónea.

Se explica, los datos de identificación del inmueble son **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y**

¹⁰ Visible a fojas 30 y 74 del expediente.

Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. Sin embargo, en el título de propiedad contenido en la escritura pública veintidós mil seiscientos noventa de mil novecientos noventa y dos, por medio del cual lo adquirió la tercera interesada se asentaron como datos del inmueble los siguientes: **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.** En otras palabras, la equivocación residió en haber asentado un número distinto de manzana al que en realidad le correspondía.

En atención a este error y ante el temor de que el lote fuera adjudicado o contratado a otra persona, la tercera interesada acudió en diversas ocasiones ante la autoridad demandada solicitando la verificación de los datos correctos del inmueble y su corrección, lo que logró finalmente el quince de febrero de dos mil dieciséis mediante la escritura pública ochocientos cincuenta y nueve,¹¹ la cual obra en copia certificada por la autoridad demandada dentro de las actuaciones que integraron el procedimiento administrativo de rescisión.

En ese tenor, lo que puede sostenerse es que el inmueble era propiedad de la tercera interesada desde el dos de septiembre de mil novecientos noventa y dos según la copia certificada del instrumento público veintidós mil seiscientos noventa¹² con la peculiaridad de que en esta escritura existía un error en los datos del inmueble, lo que fue verificado y corregido posteriormente, pero sin que dicha situación haya afectado el derecho real de la tercera sobre el inmueble.

Por tanto, el acta de inspección ocular en todo caso solo tiene el alcance de demostrar lo que de ella se desprende. Esto es, que el diez de diciembre de dos mil siete la actora se encontraba en el inmueble y con independencia de que el personal actuante de la demandada haya asentado que se encontraba en posesión del inmueble, ello en modo

¹¹ Visible a fojas 117 a 118 del expediente.

¹² Visible a fojas 93 a 104 del expediente.



alguno excluye el derecho real que sobre el mismo bien tiene la tercera interesada desde mil novecientos noventa y dos.

Esto es así, pues el acta de inspección ocular se limita a consignar lo que el personal actuante observó ese día y en el supuesto de que lo que se asentó en ella corresponda con la realidad, es posible afirmar que en el caso de que la actora haya tenido la posesión del inmueble el día en que se practicó ello no significa que la tercera haya perdido la propiedad sobre el mismo, pues posesión y propiedad son cosas distintas. Tampoco es posible advertir si la posesión de la actora era de buena o mala fe o derivada de despojo o en cumplimiento a las instrucciones de la propietaria.

Por último, en cuanto al argumento de la actora en el sentido de que, con la resolución impugnada no se persigue el interés público sino que se busca otorgar el inmueble a la tercera interesada, la cual ya es propietaria de una casa, debe señalarse que tales manifestaciones resultan inatendibles, pues la resolución impugnada se originó con motivo de un procedimiento administrativo de rescisión que se inició en razón de que incumplió con uno de los requisitos legales para la adquisición de un predio de interés social, sin que haya sido materia la actualización de dichos requisitos por parte de la tercera interesada.

5.2 La autoridad demandada realizó una adecuada valoración probatoria al emitir la resolución impugnada.

En su segundo concepto de impugnación la actora se duele de una indebida valoración probatoria. Esto, debido a la autoridad demandada no valoró el contrato de diciembre de dos mil nueve a pesar de que obra en el expediente y tampoco dio valor alguno a los recibos que acreditan los pagos que realizó por el inmueble.

No le asiste la razón a la parte actora.

Esto es así, por varias razones. En primer lugar, porque a diferencia de lo que sostiene no existe en el expediente un contrato de compraventa de dos mil nueve. Existe, en cambio, el acuerdo P/E-724/2014 de cuatro de diciembre de dos mil catorce, a través del cual

admitió la solicitud que realizó la actora para adquirir el inmueble, así como el instrumento público de la compraventa del inmueble.

No obstante, tales documentales fueron tomadas en cuenta por la autoridad demandada al emitir su resolución sin que la parte actora haya realizado ni siquiera de manera indiciaria argumentos en contra de las consideraciones que extrajo de dichas documentales.

En cuanto a los recibos de pago tampoco le asiste la razón a la parte actora, pues pierde de vista que la autoridad los tomó en consideración y a partir de ellos admitió que en efecto la actora había realizado los pagos por el inmueble. En ese sentido, debe señalarse que esa fue la razón por la cual la parte actora ofreció tales medios de convicción, por lo que en este tema no existe controversia pues el hecho que pretendía corroborar con tales medios fue aceptado por su contraria a tal punto que ésta en la resolución recurrida, mediante la cual se rescindió el contrato, hizo saber a la actora el derecho que le asistía a solicitar el reintegro de las cantidades pagadas (su resolutive quinto).

Por último, no deja de advertirse que la tercera interesada ofreció diversas documentales de cuyo estudio se prescinde al no relacionarse con la materia de este juicio.

En suma, lo procedente en este juicio es reconocer la validez de la resolución impugnada dictada el cuatro de abril de dos mil diecinueve por el Director General de Patrimonio del Estado.

6. RESOLUTIVOS

PRIMERO. Se reconoce la validez de la resolución impugnada dictada el cuatro de abril de dos mil diecinueve por el Director General de Patrimonio del Estado, por las razones expuestas en este fallo.



TEJAV
Tribunal Estatal de Justicia
Administrativa de Veracruz

SEGUNDO. Notifíquese personalmente a la parte actora, a la tercera interesada y por oficio a la autoridad demandada la sentencia que en este acto se pronuncia.

TERCERO. Publíquese por boletín jurisdiccional, en términos del artículo 36 fracción XIII de la Ley Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa.

Así lo resolvió el Magistrado de la Tercera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa en el Estado de Veracruz, **LIC. ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ**, ante la **LIC. EUNICE CALDERÓN FERNÁNDEZ**, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ
MAGISTRADO

EUNICE CALDERÓN FERNÁNDEZ
SECRETARIA DE ACUERDOS