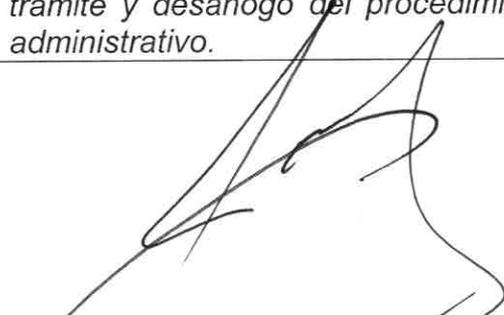




### **Leyenda de clasificación en modalidad confidencial**

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	<b>Secretaría General de Acuerdos</b>
Identificación del documento	<b>Resolución del expediente 492/2018/3<sup>a</sup>-I</b> (Juicio Contencioso Administrativo)
Las partes o secciones clasificadas	<b>Nombres de actor, representantes, terceros, testigos</b>
Fundamentación y motivación	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 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.
Firma del titular del área	
Fecha y número del acta de la sesión del Comité	29 de octubre de 2019 ACT/CT/SO/08/29/10/2019



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

AUTORIDADES DEMANDADAS: **DIRECTOR  
GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DE INSPECCIÓN Y ARCHIVO  
GENERAL DE NOTARÍAS DEL ESTADO DE  
VERACRUZ Y OTRA.**

**XALAPA-ENRÍQUEZ,** MAGISTRADO: **ROBERTO ALEJANDRO  
VERACRUZ,** A **PÉREZ GUTIÉRREZ.**

**VEINTICINCO DE ENERO DE DOS MIL DIECINUEVE.**

**SENTENCIA DEFINITIVA** que decreta la nulidad de la resolución de fecha veintisiete de junio del año dos mil dieciocho emitida en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 15/2018, dictada por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado de Veracruz.

## **1. ANTECEDENTES DEL CASO.**

**1.1.** El treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, se presentó para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad la escritura pública número diez mil cincuenta y uno de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil dieciséis, emitida por el licenciado Manuel Díaz Rivera en su carácter de titular de la Notaría número Treinta de la Undécima Demarcación Notarial con residencia en Emiliano Zapata, Ver., en la cual se hace constar el apeo y deslinde solicitado por **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.**, en su carácter de herederos y albacea a bienes de **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, respecto del 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, de la localidad de Colonia Enríquez, municipio de Tepetlán, Veracruz de Ignacio de la Llave.

1.2. El diecinueve de febrero del año dos mil dieciocho, el Registrador de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral con cabecera en esta ciudad negó la inscripción de la escritura antes citada. Tal determinación quedó plasmada en la Negativa 04-2018, Oficio Número 255.

1.3. Inconforme con lo anterior, el actor presentó recurso administrativo de inconformidad, el cual se resolvió el veintisiete de junio de dos mil dieciocho y, entre otras cosas, declaró infundado el recurso administrativo y confirmó la negativa a la que se aludió en el párrafo anterior.

1.4. En contra de la resolución descrita, el dieciséis de agosto del año dos mil dieciocho, el actor presentó demanda de juicio contencioso administrativo radicado en esta Tercera Sala con el número 492/2018/3ª-I en contra del Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías en el Estado y de la Encargado del Registro Público de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral en el Estado y una vez celebrada la audiencia de ley, se turnó para dictar la sentencia correspondiente la que se pronuncia en los siguientes términos:

## **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 Llave, esta Tercera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Veracruz, es competente para resolver el presente juicio contencioso administrativo.

### **3. PROCEDENCIA.**

El juicio en que se actúa reúne el requisito de procedencia previsto en el numeral 280, fracción II del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz, al promoverse en contra de una resolución recaída a un Recurso Administrativo de Inconformidad interpuesto por el promovente, que estima es ilegal.

### **4. ESTUDIO DE FONDO.**

#### **4.1 Planteamiento del caso.**

La parte actora manifiesta esencialmente en su único concepto de impugnación que la resolución impugnada incumple con la debida exhaustividad, fundamentación y motivación, pues determina que las diligencias de apeo y deslinde no son título de propiedad por lo que no puede llevarse a cabo su inscripción en el Registro Público de la Propiedad que solicitó respecto de la escritura diez mil cincuenta y uno, de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil dieciséis, pasada ante la fe del actor en su carácter titular de la Notaría número Treinta de la Undécima Demarcación Notarial con residencia en Emiliano Zapata, Ver., en la cual se hace constar el apeo y deslinde solicitado por **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.**, en su carácter de herederas y albacea a bienes de **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.**, respecto del 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,** de la localidad de Colonia Enríquez, municipio de Tepetlán, Veracruz de Ignacio de la Llave.

La autoridad demandada Registrador de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral con cabecera en el Municipio de Xalapa, Veracruz, sostuvo la legalidad de su acto, consistente en la negativa número 04-2018 de fecha diecinueve de febrero del año dos mil dieciocho, pues considera que no es legalmente posible otorgar el carácter de título de propiedad a las diligencias de apeo y deslinde, por lo que la negativa emitida se encuentra fundada y motivada.

El Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado, manifiesta que tanto el acto que emitió el Registrador de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral con cabecera en el Municipio de Xalapa, Veracruz, consistente en la negativa 04-2018 de fecha diecinueve de febrero del año dos mil dieciocho, así como la resolución de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho, dictada en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 15/2018, se encuentran debidamente fundados y motivados, ya que no pueden considerarse como título de propiedad las diligencias de apeo y deslinde.

#### **4.2 Problemas jurídicos a resolver.**

**4.2.1** Determinar si las demandadas contaban con facultades para calificar la solicitud de inscripción de la resolución jurisdiccional que presentó el actor.

**4.2.2** Determinar si la escritura que presentó el actor ante el Registro Público de la Propiedad, contaba con los méritos para ser inscrita.

#### **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 DE LA PARTE ACTORA.**

**1. DOCUMENTAL.** *“Consistente en copia certificada de la Gaceta Oficial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, de fecha treinta de julio de dos mil diez.”*

**2. DOCUMENTAL.** *“Consistente en la resolución de fecha 27 de junio de 2018, dentro del expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 15/2018...”* visible a fojas doce a la veinte de autos.

**3. DOCUMENTAL.** *“Consistente en oficio número SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0640/2018 de fecha 28 de junio de 2018...”* visible a foja doce de autos.

**4. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**

**5. DOCUMENTAL.** *“Consistente en copia certificada de la patente de notario como titular de la Notaria número treinta, de fecha veintisiete de julio de dos mil diez...”*, visible a foja diez de autos.

**6. DOCUMENTAL.** *“Consistente en copia simple del acuse del Recurso de Inconformidad signado por el suscrito de fecha 19 de febrero de dos mil dieciocho...”*, visible a fojas veintiuno a la veinticuatro de autos.

**7. DOCUMENTAL.** *“Consistente en Copia simple del formato de ingresos para pago referenciado del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave...”* visible a foja treinta y dos de autos.

**8. DOCUMENTAL.** *“Consistente en Copia simple del formato de ingresos para pago referenciado del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave...”*, visible a foja treinta y dos de autos.

**9. DOCUMENTAL.** *“Consistente en copia simple del oficio número 225, negativa 04-2018, signado por el Registrados de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral...”* visible a foja treinta y tres a la treinta y ocho de autos.

**10. DOCUMENTAL.** *“Consistente en el oficio número SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODT/0330/2018, R.A.I. 15/2018...”* visible a foja treinta y nueve a la cuarenta de autos.

**PRUEBAS DE LA AUTORIDAD DEMANDADA DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE INSPECCIÓN Y ARCHIVO GENERAL DE NOTARÍAS.**

**11. DOCUMENTAL.** *“Consistente en un legajo de copias certificadas compuesto por 07 fojas que contiene a) Resolución de fecha veintisiete de junio del año 2018 emitida por esta Dirección General dentro del Recurso Administrativo de Inconformidad 15/2018, b) oficio SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0640/201...”* visible a foja cincuenta y ocho a la sesenta y cinco de autos.

**12. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**

**13. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**

**PRUEBAS DE LA AUTORIDAD DEMANDADA REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE LA DÉCIMA PRIMERA ZONA REGISTRAL CON CABECERA EN EL MUNICIPIO DE XALAPA, VERACRUZ.**

**14. DOCUMENTAL.** *“Consistente en copia certificada de la inscripción que ampara el antecedente registral del inmueble número 2215 de la sección primera del año 1993...”* misma que se encuentra agregada a foja sesenta y siete a la ochenta y seis de autos.

**15. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**

## 16. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

### **4.4 Método bajo el cual se abordará el estudio del problema jurídico a resolver derivado del concepto de impugnación hecho valer.**

Se dará respuesta a las cuestiones planteadas como problemas jurídicos a resolver en el orden señalado, atendiendo al concepto de impugnación que se deduce de la demanda, lo expresado por las autoridades y valorando las pruebas que obran en el expediente.

## **5. ESTUDIO DE LOS CONCEPTOS DE IMPUGNACIÓN**

El actor señala que la escritura número diez mil cincuenta y uno, libro ciento diecisiete, de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil dieciséis, debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que la negativa de la autoridad a hacerlo, así como la resolución que confirma esa negativa, incumplen con la ley porque las autoridades demandadas interpretaron de forma equivocada los artículos en que se fundamenta la citada negativa, incurriendo con ello en una falta de fundamentación y motivación.

Asiste parcialmente la razón al actor como se demostrará a continuación.

### **5.1. La demandada cuenta con facultades para calificar la inscripción de documentos.**

Para mayor claridad es conveniente traer a colación que el artículo 2946 del Código Civil en el Estado, señala que el registrador hará la inscripción si encuentra que el documento presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley y no existe en contra de tal acto oposición fundada de persona que tenga interés legítimo en el mismo, ni resolución negativa de la Dirección Técnica del Registro, a la que se hubiese consultado previamente. Idéntica disposición se contiene en el artículo 41 de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz.

Por su parte la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz, señala en su artículo 28 que la función registral se regirá por los siguientes principios: fe pública registral, legitimación, inscripción, prelación, calificación, publicidad, rogación, especialidad, legalidad, y tracto sucesivo.

En consonancia con lo anterior, el Reglamento de la ley en comento, desarrolla en su artículo 29 el procedimiento registral, el cual se compone de las siguientes etapas: recepción física o electrónica del instrumento, análisis del documento a inscribir, calificación y emisión de una boleta de registro.

El mismo Reglamento precisa, en el artículo 36, que tratándose de la presentación física (del documento cuya inscripción se solicita), el registrador calificará el documento que se haya presentado para su inscripción dentro de un plazo de diez días hábiles, contados a partir de su recepción en la oficina del Registro.

En ese mismo sentido, el artículo 49 del Reglamento en cita, señala que los registradores calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para su registro, en forma física o electrónica, y enuncia los casos en los cuales negarán el registro, entre otros: que el documento no revista las formas extrínsecas y cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

De la normativa examinada, se advierte que el procedimiento de inscripción de documentos en el Registro Público de la Propiedad es un acto complejo compuesto de diferentes etapas entre las que destaca la relativa a la calificación. Es decir, para que un registrador pueda realizar la inscripción de un documento que se le presenta, debe de manera previa, calificarlo.

Esta calificación no es discrecional, sino que encuentra sus parámetros en lo que disponen los ordenamientos jurídicos aplicables. Así, el registrador tiene bajo su responsabilidad, la obligación de cerciorarse de que el documento que se le presenta reviste las formalidades extrínsecas exigidas por la ley, que no exista oposición fundada de quien tenga interés legítimo en la inscripción del documento

y que no exista resolución negativa del área competente del Registro Público de la Propiedad.

En caso contrario, es decir, cuando el documento que se presenta no colma los requisitos enunciados, el registrador deberá negar la inscripción porque de concederla, podría generarle responsabilidad.

En otras palabras, no todo documento que se presente al Registro Público de la Propiedad debe ser inscrito de manera automática o mecánica, pues precisamente la ley establece los requisitos con que deben contar los documentos para ser inscritos, lo que implica un acto de calificación o deliberación por parte de la autoridad (para determinar si el documento tiene los méritos necesarios y la sección en la que debe ser inscrito, en su caso) y que puede concluir válidamente en conceder su registro, o en su caso negarlo.

Misma facultad de calificación se advierte en el artículo 40 de la Ley del Registro Público abrogada, pues no se pasa por alto que la Ley del Registro Público vigente, en su régimen transitorio, dispuso por un lado la abrogación de la ley anterior, y por otro, la continuación del procedimiento registral de la ley abrogada en tanto no se contara con el reglamento de la ley y la infraestructura necesaria para utilizar el sistema registral electrónico.

Por tanto, las demandadas tenían atribuciones para calificar el documento que se les presentó para inscripción, por otra parte, esta Sala Unitaria no comparte el resultado de esa calificación, como se analiza en el apartado siguiente.

## **5.2 El documento presentado por el actor cuenta con los méritos para ser inscrito.**

### **Cuestión previa.**

De manera previa conviene precisar que el artículo 699-E del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, otorga facultad a los notarios para actuar en diligencias de apeo y deslinde, cuando el propietario suponga que el predio tenga una superficie mayor

o menor a la que señala el título de propiedad respectivo, dicho numeral establece a la letra:

"ARTICULO 699-E

*El notario podrá actuar en diligencia de apeo y deslinde de predios cuando así lo solicite la parte interesada en los siguientes casos: si no se fijaron los límites que separan un predio de otro, o haya motivo fundado para creer que no son exactos; porque se hayan destruido las señales o mojoneras que los marcaban; se hayan confundido con otros del predio contiguo, o se hayan colocado en lugar distinto del que estaba determinado; porque suponga el interesado que el predio tenga una superficie mayor o menor a la que señala el título de propiedad respectivo.*

*El solicitante deberá exhibir el título con el que acredite la propiedad del bien; plano que contenga la ubicación o localización del mismo, de preferencia con cuadro de construcción señalando rumbos, indicar la parte o partes en que debe practicarse el apeo y deslinde y en su caso, el amojonamiento; proporcionar los nombres completos y domicilios de los colindantes y designar un perito. Reunidos los elementos anteriores, el notario levantará acta donde hará constar la solicitud y el cumplimiento de lo establecido en el párrafo precedente, señalará día y hora para la celebración de la diligencia, lo que notificará a los colindantes, cuando menos tres días hábiles antes de la fecha fijada, para que si tienen interés legítimo que deducir, estén presentes en las mismas, exhiban sus títulos y planos, designen perito y hagan las observaciones que consideren pertinentes. El día y hora señalados para la diligencia, el notario se constituirá en el lugar donde se ubique el inmueble que es objeto de esta diligencia y la practicará con el o los peritos y los interesados que concurran. Efectuado el apeo, o mensura en su caso y realizado sin oposición el deslinde y el amojonamiento si fuese necesario, el notario extenderá un acta expresando todas las circunstancias que deban dar a conocer la línea divisoria de los predios, las mojoneras colocadas o mandadas a colocar, su dirección y distancia una de otra, como también las cuestiones importantes que se hayan suscitado y todas las observaciones de interés que hubiesen hecho los interesados. En caso de oposición de parte interesada, lo hará constar el notario terminará la diligencia y remitirá lo actuado al juez para que resuelvan sus diferencias."*

Como se verá más adelante, en el caso que se resuelve quienes promovieron las diligencias de apeo y deslinde fueron las ciudadanas **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 el carácter de únicas y universales herederas y albacea a bienes de **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.**, del

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.**, de la localidad de Colonia Enríquez, municipio de Tepetlán, Veracruz.

Ahora bien, en primer término, se advierte que la finalidad del apeo y deslinde es la demarcación de un predio. Esto es, cuando no se hayan fijado los límites que separan un predio de otro u otros o si los límites se fijaron, cuando existan motivos para creer que no son exactos procede realizar las diligencias de apeo y deslinde.<sup>1</sup>

En ese orden, el apeo y deslinde significa el reconocimiento de una potestad que es consecuencia legítima del derecho de propiedad y que consiste en la potestad de delimitar y aclarar las características (medidas y colindancias) de un inmueble.

Entonces, la naturaleza de las diligencias de apeo y deslinde radica en la facultad que tiene una persona de demarcar un bien del cual tiene la propiedad. Por tanto, del derecho de propiedad emana el de demarcación, el cual sirve para que el propietario excluya del goce de su inmueble a otras personas que no tengan sobre ella el dominio y sin embargo se encuentren ilegalmente disfrutando de su propiedad. También para que quien promueva las diligencias tenga reconocido su derecho.

De tal forma, las diligencias de apeo y deslinde se constituyen como una garantía a favor del propietario para que éste pueda defender su derecho y, de ser el caso, acuda ante la jurisdicción o en el caso que nos ocupa, ante un notario, para demarcar o especificar las medidas y colindancias de su propiedad.

Así, el derecho de demarcación (que representan las diligencias de apeo y deslinde), deriva del derecho de propiedad y le sirve a éste como complemento para hacerlo efectivo como se explica a continuación.

---

<sup>1</sup> Artículo 729 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.



En ocasiones, puede darse el caso que luego de realizadas las diligencias de apeo y deslinde resulte que el predio deslindado tiene una superficie mayor a la que refleja el respectivo título de propiedad. En esas circunstancias debe entenderse que las diligencias actúan como complemento del derecho de propiedad, lo aclaran y hacen que cese la confusión que privaba hasta entonces respecto a las características que el dueño creía que tenía su propiedad.

En estas situaciones cobra efectividad el apeo y deslinde pues permite hacer efectivo el derecho de una persona respecto a toda su propiedad sin confusiones ni errores respecto a las características de la misma. Las diligencias no atribuyen a los propietarios nada que antes no tuvieran. Simplemente aclaran lo que ya tenían, pero desde el punto de vista práctico, el resultado de las mismas puede significar pérdida para un colindante y ganancia para otro.

Si bien la utilidad de las diligencias de apeo y deslinde pudiera verse devaluada en razón del avance tecnológico en las herramientas de medición que cada vez son más precisas y exactas hasta el punto en que posiblemente se vuelvan innecesarias, lo cierto es que en su origen desempeñaban la tarea fundamental de aclarar hasta donde llegaba la propiedad de uno y se excluía a los demás sobre la misma, cuestión que actualmente sigue dándose como en el caso que se resuelve.

#### **Premisa normativa.**

Ahora, para sostener la determinación que se enuncia en el subtítulo de este apartado, es necesario recordar que de conformidad con el artículo 729 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el apeo y deslinde se promueve cuando no se hayan fijado los límites que separan un predio de otro u otros o si los límites se fijaron, cuando existan motivos para creer que no son exactos.

En este sentido, el artículo 730 del mismo código, establece quiénes son los facultados para promover el apeo, entre los que destaca el propietario del bien. Por su parte, el artículo 732 ordena que el juez hará saber a los colitigantes que pudieran tener interés (señalados por el

que promueve las diligencias), el día y hora de la diligencia para que presenten los documentos y presenten peritos.

El artículo 733 establece el procedimiento bajo el que se debe desarrollar la diligencia en mención, en lo que interesa, la fracción III señala que el juez, al ir demarcando los límites del fundo deslindado, otorgará la posesión al promovente de la propiedad que quede comprendida dentro de ellos, si ninguno de los colindantes se opone, o mandará que se le mantenga en la que esté disfrutando.

De igual forma el artículo 699-E del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, otorga facultades a los notarios para actuar en diligencias de apeo y deslinde, cuando el propietario suponga que el predio tenga una superficie mayor o menor a la que señala el título de propiedad respectivo, el cual deberá señalara día y hora para la celebración de la diligencia, lo que notificará a los colindantes, cuando menos tres días hábiles antes de la fecha fijada, para que si tienen interés legítimo que deducir, estén presentes en las mismas, exhiban sus títulos y planos, designen perito y hagan las observaciones que consideren pertinentes.

Efectuado el apeo y siempre que se hubiera realizado sin oposición, el notario extenderá un acta expresando todas las circunstancias que deban dar a conocer la línea divisoria de los predios, las mojoneras colocadas o mandadas a colocar, su dirección y distancia una de otra, como también las cuestiones importantes que se hayan suscitado y todas las observaciones de interés que hubiesen hecho los interesados, sin embargo si existiera oposición de parte interesada, lo hará constar y terminará la diligencia, tendiendo la obligación de remitir lo actuado al juez correspondiente para que resuelvan las diferencias entre los colindantes.

Por su parte, el Código Civil del Estado, señala en su artículo 2935 los documentos que deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, entre los que destacan los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Artículo 2935 fracciones I y IX del Código Civil del Estado.



De la normativa anterior, puede válidamente establecerse que la finalidad del apeo y deslinde consiste en fijar los límites de un predio cuando hay duda sobre estos. En ningún momento, el Código de Procedimientos Civiles señala que su finalidad consiste en acreditar la propiedad. Entonces, debemos entender que lo que se busca al realizar el apeo y deslinde de un predio es obtener certeza respecto a los límites y superficie de un inmueble. Se insiste, no acredita la propiedad sino que la aclara.

Sirve de apoyo a lo anterior, las tesis aisladas con los rubros: **“APEO Y DESLINDE. LO DETERMINADO EN ESTAS DILIGENCIAS NO ES TÍTULO DE PROPIEDAD NI DE POSESIÓN”<sup>3</sup>** y **“APEO Y DESLINDE, OBJETO DE LAS DILIGENCIAS DE.”<sup>4</sup>**

Esto cobra sentido cuando se analiza que los únicos que tienen derecho para promover el apeo y deslinde son el propietario, el poseedor o el usufructuario. Es decir, la ley exige que quien inicie las diligencias detente previamente uno de los tres derechos reales en cita. Por esa razón, se sostiene que el apeo y deslinde no constituye o acredita el derecho real pues ese ya debe formar parte de la esfera jurídica de quien promueve. También debe aceptarse que el apeo y deslinde no gravita en torno al derecho real sino al objeto o bien inmueble sobre el que se realiza.

No obstante, si bien las diligencias de apeo y deslinde no pueden ser consideradas como título de propiedad por sí mismas, cuando son promovidas por el propietario y existe el título antecedente registral, las citadas diligencias no pueden entenderse de manera aislada, sino que a partir de la conjugación de éstas con el respectivo título de propiedad pueden acreditar el derecho real si se advierte alguna modificación al mismo, como podría ser por ejemplo, cuando en el apeo y deslinde aparezca un incremento superficial.

Además, entre los documentos que deben ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, como se he mencionado con antelación están los títulos que tengan como uno de sus efectos modificar el derecho de propiedad o posesión respecto a un inmueble.

<sup>3</sup> Tesis: I.8o.C.167 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro 196863, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo VII, Febrero de 1998, Pag. 477.

<sup>4</sup> Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Registro 240159, Tercera Sala, Volumen 187-192, Cuarta Parte, Pag. 50.

En otro orden, el artículo 28 de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado, dispone que la rogación es uno de los principios por los cuales se rige la función registral.

Ese principio, prohíbe al registrador practicar inscripciones de motu proprio, pues es necesario para ello la solicitud de parte legítima (que puede tratarse del particular que hubiera participado en el acto o del notario autorizante de la escritura o del Juez del conocimiento). Esto quiere decir, que únicamente quien tiene legitimación puede solicitar la inscripción en el registro público de documentos. Lo anterior, encuentra sustento en la tesis aislada de rubro: **“REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE LO RIGEN.”**<sup>5</sup>

También conviene referir, de acuerdo con el estudio realizado en el apartado anterior, que ante las solicitudes que se presentan a la autoridad registradora, ésta puede en ejercicio de sus atribuciones, calificar las peticiones y conceder la inscripción o negarla.

Entonces, la autoridad solo puede conceder el registro cuando haya una solicitud de por medio, y por otro lado, cuando se presenta una solicitud debe necesariamente pronunciarse al respecto ya sea concediendo la inscripción o bien, negándola. Su obligación consiste en dar cauce a las solicitudes que se le hacen llegar.

No debe perderse de vista, que la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado invocada en esta resolución, se publicó en la Gaceta Oficial, órgano informativo del Gobierno del Estado, el veintitrés de mayo de dos mil ocho y abrogó la Ley del Registro Público de la Propiedad anterior, publicada en la Gaceta Oficial, órgano informativo del Gobierno del Estado, el veintinueve de diciembre de mil novecientos setenta y nueve.

En el artículo cuarto transitorio de la primera de las leyes mencionadas, se dispuso que el procedimiento registral de la ley abrogada, se seguirá utilizando en tanto no se cuente con el Reglamento de la nueva ley, y la infraestructura necesaria para utilizar el sistema registral previsto en la ley actual. Por tanto, hasta que no existan las

---

<sup>5</sup> Tesis: I.3o.C.600 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro 172932, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXV, Marzo de 2007, Pag. 1757.

condiciones para implementar el sistema de registro electrónico sigue rigiendo la ley anterior, la cual en lo que interesa, refiere en su artículo 36 que el Registro Público de la Propiedad se divide en seis secciones.

### **Premisa fáctica.**

En el caso, se indica que en el expediente se encuentran acreditados los siguientes hechos:

El actor presentó, la escritura diez mil cincuenta y uno, de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil dieciséis, para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad el treinta y uno de enero de dos mil dieciocho.

Lo expuesto se acredita en el expediente con la copia certificada de la resolución emitida el veintisiete de junio de dos mil dieciocho por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarias en el Estado,<sup>6</sup> y original del acuse de recibo del escrito del recurso de inconformidad presentado en contra de la negativa de inscripción de la escritura en comento, dichas pruebas fueron ofrecidas por el actor y fueron debidamente admitidas y recibidas, por lo que al tratarse la primer de ellas de una documental pública, expedida por persona en ejercicio del servicio público, cuenta con valor probatorio pleno en términos de los artículos 66 y 109 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado, así mismo y en relación a la segunda por tratarse de una documental privada, se le otorga valor en términos de los numerales 104, 111 y 114 del Código en comento.

En respuesta a esa solicitud, las demandadas primero negaron la inscripción, y después confirmaron esa determinación mediante la resolución al recurso administrativo de inconformidad.

Además, del contenido de tales resoluciones administrativas, sobre las cuales no hay controversia respecto de su existencia, se advierte el ejercicio de la facultad de calificación, llevado a cabo por la demandada para negar la inscripción de la resolución que presentó el actor.

---

<sup>6</sup> Visible a fojas 13 a 20 del expediente.

Así las cosas, las demandadas refieren básicamente, que en la escritura pública número diez mil cincuenta y uno de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil dieciséis, existía un incremento en las medidas del predio en comparación con el antecedente registral de ese mismo inmueble, por lo que considerar la inscripción de dicha diligencia como título de propiedad sería contrario a la naturaleza de la figura jurídica del apeo y deslinde, la cual de acuerdo con el artículo 729 del Código de Procedimientos Civiles sirve para fijar límites y la superficie física del inmueble pero no la propiedad (es decir, por cuanto hace al incremento superficial).

En relación con este punto, esta Sala Unitaria al momento de resolver, tiene a la vista la copia certificada que ampara el antecedente registral del inmueble número **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.**<sup>7</sup> respecto del cual se levantaron las diligencias de apeo y deslinde, de la que se advierte efectivamente, un incremento superficial entre ambos documentos. Prueba ofrecida por la autoridad demandada Registrador de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral con cabecera en el municipio de Xalapa, Veracruz, que cuentan con valor probatorio pleno en términos de los artículos 66 y 109 del Código de Procedimientos Administrativos respecto a la existencia de su original.

Ahora bien, en torno a lo señalado en los actos combatidos, respecto a la negativa de la inscripción en atención a que con la misma se estaría considerando la resolución de las diligencias de apeo y deslinde como título de propiedad (lo que contraviene la naturaleza del apeo y deslinde, según las demandadas), esta Sala Unitaria considera lo siguiente.

En primer lugar, las demandadas pierden de vista que las diligencias de apeo y deslinde fueron promovidas por **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**

---

<sup>7</sup> Visible a foja 77 a 86 del expediente.



de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física., en su carácter de herederas y albacea a bienes de 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., respecto del 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., de la localidad de Colonia Enríquez, municipio de Tepetlán, Veracruz de Ignacio de la Llave, personalidad que según se establece en el instrumento público del cual se solicita su inscripción, lo acreditan con el primer testimonio de la escritura nueve mil novecientos noventa y ocho y nueve mil novecientos noventa y nueve, del libro ciento diecisiete, de fecha cinco de diciembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del titular de la notaria número treinta de la undécima demarcación notarial.

Es decir, la propiedad respecto del inmueble deslindado ya se encontraba acreditada.

En ese sentido, ciudadanas 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. acreditaron la propiedad del bien sobre el que se realizó el apeo y deslinde, amparado con el antecedente registral que obra en autos; no obstante, en el apeo y deslinde del inmueble apareció un incremento superficial que no se refleja en ese antecedente registral.

Conforme a lo asentado en párrafos anteriores, las diligencias de apeo y deslinde no prejuzgan indudablemente sobre el derecho de propiedad o posesión ni pueden ser consideradas título que ampare esos derechos reales. Cuestión que, incluso, las demandadas pretenden

reforzar cuando invocan diversas tesis aisladas en sus contestaciones a la demanda.

Sin embargo, tales criterios jurisprudenciales no pueden regir el sentido del presente fallo porque en el asunto que se resuelve, ya existe un antecedente registral que ampara el derecho real de propiedad en relación con el inmueble deslindado.

Por esa razón, este órgano jurisdiccional estima que si bien las diligencias de apeo y deslinde no pueden ser consideradas como título de propiedad por sí mismas, cuando (como en la especie sucede) son promovidas por el representante del titular del derecho y existe el título antecedente registral, las citadas diligencias no pueden entenderse de manera aislada, sino que a partir de la conjunción de éstas con el respectivo título de propiedad, pueden acreditar el derecho real sobre el incremento superficial del bien en cuestión.

Estimar lo contrario, es decir, que la figura jurídica del apeo y deslinde no modifica las características de la cosa de la que se es propietario, volvería ociosa la práctica de tal diligencia pues su única finalidad consistiría en aclarar las medidas y colindancias de un predio sin la posibilidad de darle publicidad y oponerlas al interés de terceros.

Establecido lo anterior, cuando se promueve el apeo y deslinde se busca aclarar las medidas y colindancias del inmueble del cual ya se es dueño, lo cierto es que, cuando como resultado de esas diligencias aparece un incremento superficial, dichas diligencias sí acreditarían (eventualmente, y en caso de no ser controvertidas por parte interesada) la propiedad de ese incremento superficial.

Entonces, la demandada no debió negar la inscripción bajo el argumento de que se estaría acreditando la propiedad de ese incremento superficial, pues como quedó asentado, es válido aceptar que el dueño de una cosa, al promover el apeo y deslinde y encontrar un aumento en ésta, solicite la respectiva inscripción en el Registro Público de la Propiedad porque la conjunción de ambos documentos (el título de propiedad y las diligencias de apeo y deslinde), acreditarían la propiedad respecto al inmueble en su totalidad. Sin perder de vista, que se parte de la presunción de que las diligencias de referencia -sin emitir



pronunciamiento alguno al respecto-, se realizaron dentro de los parámetros de la legalidad.

No es un obstáculo para concluir lo anterior, que el artículo 2935 del Código Civil en el Estado no disponga en su literalidad la inscripción de las diligencias de apeo y deslinde, pues de acuerdo a lo que se ha analizado hasta aquí, cuando las mismas son promovidas por el propietario del bien (que cuenta con el respectivo título debidamente registrado) y se advierte un incremento superficial, ello supone una modificación a su derecho de propiedad y en ese sentido, debe entenderse como un documento aclaratorio susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con la fracción I del artículo en mención.

Además, debe recordarse que las inscripciones en el Registro Público de 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 el registro.

El criterio anterior se contiene en la Tesis de rubro: ***“REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN 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.”***<sup>8</sup>

La anterior conclusión, es congruente con el diseño legislativo previsto para el apeo y deslinde, porque esas diligencias pueden ser iniciadas por quien exhiba el título con el que acredite la propiedad del bien, por lo que adquiere sentido que el artículo 699-E del Código de Procedimientos Civiles señale:

*“El solicitante deberá exhibir el título con el que acredite la propiedad del bien; plano que contenga la ubicación o localización del mismo, de preferencia con cuadro de construcción señalando rumbos, indicar la parte o partes en que debe practicarse el apeo y deslinde y en su caso,*

<sup>8</sup> Tesis: I.9o.A.12 A (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Registro 2002034, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 4, Pag. 2752.

*el amojonamiento; proporcionar los nombres completos y domicilios de los colindantes y designar un perito...*

*...el notario extenderá un acta expresando todas las circunstancias que deban dar a conocer la línea divisoria de los predios, las mojoneras colocadas o mandadas a colocar, su dirección y distancia una de otra..."*

Por lo tanto, cuando el propietario es el que promueve se presupone la existencia del antecedente registral que ampara la propiedad del bien, y el notario solo se limita a declarar los límites y medidas del mismo, pues la propiedad ya está registrada.

En suma, el actor tiene la razón cuando dice que la escritura que presentó debió ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, por lo que las demandadas no cumplieron con los requisitos de validez de fundamentación y motivación al emitir el acto impugnado pues en lugar de conceder la inscripción, la negaron lo que no encuentra asidero legal.

Por tanto, resulta ajustado a derecho ordenar a las demandadas la inscripción de la escritura pública número diez mil cincuenta y uno de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil dieciséis que presentó el actor el treinta y uno de enero de dos mil dieciocho en el Registro Público de la Propiedad.<sup>9</sup>

Esto tampoco quiere decir que la autoridad registradora debe otorgar la inscripción de todos y cuantos documentos se le presenten, pues ello haría su actividad mecánica, sin valoración de las cualidades de los documentos y los perjuicios que podría originar contra terceros al inscribir documentos que no se ajusten a los términos legales.

No debe olvidarse que una de las finalidades del Registro Público de la Propiedad es dar publicidad a los actos, por tanto, no inscribir la escritura del actor solo operaría en perjuicio de terceros que, resintiendo alguna afectación por la misma, no estarían en condiciones de ejercer su derecho de defensa al desconocerla.

## **6. EFECTOS DEL FALLO**

---

<sup>9</sup> Artículo 36 fracción I de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado.



Los efectos del presente fallo son decretar la nulidad de la resolución de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho emitida en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 15/2018, emitida por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías en el Estado, en virtud de las consideraciones vertidas en el apartado anterior, y en consecuencia deberá ordenar la inscripción de la escritura que presentó el actor para su inscripción.

#### **6.1 Actos que deben realizar las autoridades demandadas.**

En virtud de la nulidad decretada sobre la resolución al Recurso Administrativo de Inconformidad dictada por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías en el Estado, se ordena a esa autoridad dejar sin efectos la resolución declarada nula en esta sentencia, por lo que deberá emitir un nuevo fallo en el que deberá ordenar al Registrador de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral, proceda a realizar la inscripción de la escritura pública número diez mil cincuenta y uno de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil dieciséis, presentada por el actor.

#### **6.2 Plazo del cumplimiento del fallo.**

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, deberá ser cumplida por las demandadas dentro de los **tres** días hábiles siguientes al en que sean legalmente notificado de la misma, quienes deberán dar aviso a esta Tercera Sala, en un plazo no mayor a veinticuatro horas, de su cumplimiento o de las acciones tendientes a ello ya que en caso contrario se harán acreedoras a una multa consistente en cincuenta Unidades de Medida y Actualización (UMA's) en términos a lo dispuesto por el artículo 331 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades administrativas y penales a que el incumplimiento de la presente determinación pudiera dar lugar.

### **7. RESOLUTIVOS**

**PRIMERO.** Se decreta la nulidad de la resolución de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho emitida en el expediente relativo

al Recurso Administrativo de Inconformidad número 15/2018, emitida por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías en el Estado.

**SEGUNDO.** Se ordena a la autoridad demandada Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías en el Estado, a dejar sin efectos la resolución declarada nula en esta sentencia, por lo que deberá emitir un nuevo fallo en el que deberá ordenar al Registrador de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral, proceda a realizar la inscripción de la escritura pública número diez mil cincuenta y uno de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil dieciséis, presentada por el actor.

**TERCERO.** Se condena a las autoridades demandadas a dar cumplimiento a la presente sentencia en los términos y plazos precisados en el capítulo relativo a los efectos del fallo.

**CUARTO.** Notifíquese personalmente al actor y por oficio a las autoridades demandadas de la sentencia que en este acto se pronuncia.

**QUINTO.** 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 el **LIC. MARDOQUEO CALDERÓN FERNÁNDEZ**, Secretario de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

**ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ**  
MAGISTRADO



**TEJAV**  
Tribunal Estatal de Justicia  
Administrativa de Veracruz

**EUNICE CALDERÓN FERNÁNDEZ**  
SECRETARIA DE ACUERDOS