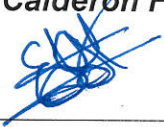




Leyenda de clasificación en modalidad confidencial

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:

<i>Nombre del área administrativa</i>	Tercera Sala
<i>Identificación del documento</i>	Juicio Contencioso Administrativo (EXP. 541/2018/3ª-III)
<i>Las partes o secciones clasificadas</i>	Nombre del actor y de terceros, domicilio.
<i>Fundamentación y motivación</i>	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.
<i>Firma de la Secretaria de Acuerdos:</i>	Mtra. Eunice Calderón Fernández. 
<i>Fecha y número del acta de la sesión del Comité</i>	25 de marzo de 2021 ACT/CT/SO/03/25/03/2021



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.

AUTORIDAD DEMANDADA: DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE INSPECCIÓN Y ARCHIVO GENERAL DE NOTARÍAS DEL ESTADO DE VERACRUZ Y OTRA.

MAGISTRADO: LIC. ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ.

**XALAPA - ENRÍQUEZ,
VERACRUZ DE IGNACIO DE
LA LLAVE, A VEINTISIETE DE
FEBRERO DE DOS MIL
DIECINUEVE.**

Sentencia que declara la **validez** de la resolución de fecha once de julio de dos mil dieciocho, dictada en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 06/2018, por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado.

1. ANTECEDENTES

1.1. Mediante resolución de fecha once de julio de dos mil dieciocho, dictada en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 06/2018, el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado de Veracruz, declaró infundado dicho medio de impugnación en contra de la negativa 64-2017 de fecha ocho de mayo del año dos mil diecisiete emitida por la Encargada del Registro Público de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral en el Estado, respecto de la solicitud de inscripción de la escritura pública número diez mil quinientos veintiocho, de fecha veinte de abril del año dos mil diecisiete, emitida por el licenciado Manuel Díaz Rivera en su carácter de titular de la Notaría número Treinta de la Décima Primera Demarcación Notarial con residencia en Emiliano Zapata, Ver.

1.2. Por escrito de fecha treinta de agosto de dos mil dieciocho, presentado en la oficialía de partes de este órgano jurisdiccional en esa misma fecha, 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.** promovió juicio contencioso demandando la nulidad de la resolución de fecha once de julio de dos mil dieciocho, dictada en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 06/2018, emitida por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado de Veracruz; el juicio se registró bajo el número 541/2018/3ª-III del índice esta Tercera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Veracruz.

1.3. La autoridad demandada fue emplazada legalmente y contestó la demanda en tiempo y forma, en consecuencia, por así permitirlo el estado procesal del juicio, se celebró la audiencia de ley prevista en el artículo 320 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado, en la que se recibieron las pruebas aportadas, así como los alegatos formulados por la autoridad demandada, y se turnaron los autos para dictar la sentencia que en derecho corresponde, lo que se hace a continuación:

2. COMPETENCIA

Esta Tercera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Veracruz, es competente para resolver el presente juicio contencioso administrativo, 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 de la Ley número 367 Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa, 1, 280, fracción I 288, fracción III, y 325 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

3. PROCEDENCIA

El juicio en que se actúa reúne el requisito de procedencia previsto en el numeral 280, fracción I 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 causa afectación a sus derechos.

3.1 Forma. La demanda se presentó por escrito en la cual se señaló el acto impugnado, la autoridad demandada, los hechos que sustentan la impugnación, los conceptos de violación, y las pruebas que el actor estimó conducentes, con lo cual se cumplieron los requisitos previstos en el artículo 293 del código en cita.

3.2 Legitimación e interés jurídico. 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. se encuentra legitimado para promover el juicio contencioso administrativo, al hacerlo en contra de una resolución que pone fin a un recurso administrativo de inconformidad que promovió en contra de la calificación registral de fecha ocho de mayo del año dos mil diecisiete, consistente en la negativa de inscripción número 64-2017, emitida por la entonces Registradora de la Oficina del Registro Público de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral, con cabecera en Xalapa, Veracruz; con lo cual, también se acredita el interés jurídico del accionante para acudir a la presente vía, de conformidad con lo previsto por los artículos 2, fracción XVI, y 282 del código en mención.

3.3 Oportunidad. El promovente manifiesta en su escrito de demanda que la resolución impugnada le fue notificada en fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho, por lo tanto, si el escrito de demanda se presentó en fecha treinta del mes y año en cita, se determina que el juicio contencioso que ahora se resuelve se promovió dentro del término de quince días hábiles previsto por el artículo 292 del Código de la materia.

3.4 Causales de improcedencia. La autoridad demandada no hizo valer causales de improcedencia en el presente asunto, y toda vez que esta resolutoria no advierte la actualización de alguna, se procede al análisis de fondo que corresponde.

4. ESTUDIO DE FONDO

4.1 Planteamiento del caso.

La parte actora manifiesta esencialmente en su único concepto de impugnación que la resolución impugnada le causa agravio, ya que en su contenido se implementa una fundamentación indebida para referir que no es procedente la inscripción solicitada al tratarse de una estipulación a favor de tercero, sin mencionar artículo alguno de la ley e interpretación legal aplicable.

Argumenta también que el acto a inscribir es un cambio de estipulación de tercero y no un contrato simple de compraventa como erróneamente se interpreta por parte de la autoridad demandada, por lo que es procedente la nulidad del fallo que por esta vía se impugna, puesto que considera que carece de una debida fundamentación y motivación, además que no fue exhaustiva en analizar lo que expuso en su recurso de informalidad.

El Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado, manifiesta que la resolución de fecha once de julio de dos mil dieciocho, dictada en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 06/2018, se encuentra debidamente fundada y motivada, puesto que se implementó normativa aplicable al caso concreto, así mismo menciona que el actor hace una incorrecta apreciación de lo que es la esencia de la figura de estipulación a favor de tercero.

4.2 Problemas jurídicos a resolver.

4.2.1 Determinar si la resolución impugnada, dictada en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 06/2018, cumple con los elementos de validez previstos en el artículo 7, fracción II del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz.

4.3 Identificación del cuadro probatorio.

En la audiencia celebrada de conformidad con el artículo 320 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz, se desahogó el material probatorio siguiente:

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, página cuatro, donde se otorga la patente de notario titular de la Notaría número treinta de la undécima demarcación notarial...” misma que se encuentra agregada a fojas “trece” a la “catorce” de autos.

2. DOCUMENTAL, “Consistente en resolución fecha 11 de julio de 2018, dentro del expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 06/2018...”, misma que se encuentra agregada a fojas “quince” a la “veintiuno” de autos.

3. DOCUMENTAL, “Consisten (sic) en oficio número SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0685/2018 de fecha 11 de julio de 2018...” misma que se encuentra agregada a foja “treinta y tres” de autos.

4. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

5. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

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

6. DOCUMENTAL, “Consistente en un legajo consistente en 12 fojas de copias certificadas que contiene: **a).-** oficio SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0685/2018 de fecha once de julio de dos mil dieciocho, dictado por esta Dependencia; **b)** Resolución de fecha once de julio del dos mil dieciocho dictada dentro del R.A.I. 06/2018 del índice de esta Dirección, y **c)** copia certificada del instrumento número 10,088, de fecha 26 de febrero de 1987...”, misma que se encuentra agregada a fojas “cuarenta y seis” a la “cincuenta y ocho”.

7. SUPERVENIENTES.

8. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

9. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

4.4. Análisis de los conceptos de impugnación.

4.4.1 La resolución impugnada en el presente juicio cuenta con los elementos de validez consistentes en la debida fundamentación y motivación.

La parte actora hace valer en su único concepto de impugnación, esencialmente, que la autoridad demandada Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías, al emitir la resolución impugnada vulnera en su perjuicio los artículos 14 y 16 Constitucionales, al incumplir con el principio de fundamentación y motivación, pues declara infundado el recurso de inconformidad que presentó en contra de la calificación registral de fecha

ocho de mayo del año dos mil diecisiete, consistente en la negativa de inscripción número 67-2017, emitida por la Registradora de la Oficina del Registro Público de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral, con cabecera en Xalapa, relativa a la escritura pública número diez mil quinientos veintiocho, de fecha veinte de abril del año dos mil diecisiete, donde se hizo constar el "cambio de estipulación de tercero", agravio que resulta infundado.

Sobre el particular, resulta relevante en primer término destacar que del contenido de la resolución impugnada con antelación referida¹, la cual fue ofrecida como prueba en copia certificada con pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 66, 104, 109 y 110 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado, en los considerandos cuarto y quinto se observa que el licenciado Manuel Díaz Rivera interpuso recurso administrativo de inconformidad ante la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías, en contra de la negativa 64-2017 de fecha ocho de mayo del año dos mil diecisiete, pues consideró incongruente que no procediera la inscripción solicitada al tratarse de una estipulación a favor de tercero, sin que el Encargada del Registro Público de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral en el Estado, mencionara artículo alguno de la ley que así lo estableciera, ni tampoco algún tipo de interpretación legal.

Al respecto, la autoridad demandada Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías, resolvió declarar infundado el Recurso Administrativo de Inconformidad que nos ocupa, por considerar que el acto a inscribir no corresponde a un "contrato de estipulación en favor de tercero", sino que, únicamente refiere a un contrato de compraventa, toda vez en el antecedente registral se desprende que la ciudadana **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.**, adquirió para sí el usufructo vitalicio y compró para sus hijos **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**

¹ Que obra a fojas 15 a 21 de autos.



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. e 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 nuda propiedad en copropiedad por partes iguales del inmueble consistente en una fracción del predio 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..

Una vez sentado lo anterior, se considera pertinente analizar la figura denominada "estipulación en favor de tercero", la cual según argumenta el actor, contiene el instrumento público que desea que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y el cual contemplan los artículos 1801, 1802, 1803 y 1804 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, los cuales a la letra establecen:

"ARTICULO 1801

En los contratos se pueden hacer estipulaciones en favor de tercero de acuerdo con los siguientes artículos:

ARTICULO 1802

La estipulación hecha a favor de tercero hace adquirir a éste, salvo pacto escrito en contrario, el derecho de exigir del promitente la prestación a que se ha obligado.

También confiere al estipulante el derecho de exigir del promitente el cumplimiento de dicha obligación.

ARTICULO 1803

El derecho de tercero nace en el momento de perfeccionarse el contrato, salvo la facultad que los contratantes conservan de imponerle las modalidades que juzguen convenientes, siempre que éstas consten expresamente en el referido contrato.

ARTICULO 1804

La estipulación puede ser revocada mientras que el tercero no haya manifestado su voluntad de querer aprovecharla. En tal caso, o cuando

el tercero rehuse la prestación estipulada a su favor, el derecho se considera como no nacido.”

Es así que del estudio impuesto a los numerales en cita, se puede advertir que hay "estipulación en favor de tercero", cuando los contratantes pueden convenir en que el negocio por ellos concluido, produzca efectos en beneficio de un tercero designado en el propio contrato, a quien ninguna de las partes representa, ni ellos actúan por cuenta del beneficiario, en otras palabras, se le concede un derecho a alguien que no ha intervenido, ni se ha presentado en el acto, pudiendo ignorar este que cuenta con el derecho concedido.

Resulta importante señalar que la estipulación puede revocarse y rechazarse, esto quiere decir que el otorgante puede incluso retirarla, mientras el tercero no declare su interés por aceptar dicho beneficio, por lo que el estipulante tiene la facultad de poder revocar en cualquier momento ese otorgamiento, sirve de sustento a lo expuesto el criterio

En este sentido cabe señalar que la Encargada del Registro Público de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral en el Estado, emitió la negativa 64-2017 de fecha ocho de mayo del año dos mil diecisiete, toda vez que después de revisar el antecedente registral de la propiedad, el cual señala a la ciudadana **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. como la usufructuaria vitalicia del inmueble consistente en una fracción del predio ubicado en el callejón de Los Leles, actualmente **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., y a los ciudadanos **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. a **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. como nudos propietarios del mismo, consideró necesario que todos los titulares registrales del inmueble en comento, comparezcan y expresen su consentimiento, para efecto de que la propiedad puede ser otorgada únicamente a ~~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 conformidad con lo previsto en el artículo 814 del Código Civil para el Estado de Veracruz,² toda vez que no consideró viable la inscripción solicitada al otorgar el derecho de propiedad a la ciudadana en cita a través de la figura de “cambio de estipulación en favor de tercero”.

Por otra parte y como se ha mencionado en relación a la confirmación de la negativa de inscripción, el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarias del Estado de Veracruz, en la resolución impugnada establece que ~~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., mediante la escritura de la cual se negó su registro, se indica como antecedente registral que la misma adquirió para si el **usufructo vitalicio** y compró para sus hijos ~~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. e ~~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

² ARTICULO 814

Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley, quedando en todo caso sujetas a lo que dispone el Título Cuarto de este Libro.

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 nuda propiedad** en copropiedad por partes iguales, respecto del bien inmueble descrito con antelación.

Por lo tanto, menciona que **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. y **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, tienen el carácter de copropietarios, en consecuencia, para que la propiedad pueda ser otorgada únicamente a la ciudadana **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, -tal y como se pretende a través de la escritura que se desea inscribir- es necesario que el primero de los ciudadanos en cita, comparezca a fin de otorgar su consentimiento mediante la forma de contrato que más les convenga a las partes.

Sobre el particular resulta necesario establecer qué se entiende por **usufructo vitalicio**, por lo que, en este sentido podemos advertir que se trata de un derecho real que puede constituirse por la ley o por la voluntad del hombre, por lo tanto cuando se establece en forma vitalicia, por voluntad de quienes así lo acordaron en cierto acto jurídico, como es la compraventa, dicho usufructo no puede revocarse ni extinguirse por causas ajenas a la voluntad de los adquirentes que lo constituyeron vitaliciamente, por lo tanto, el usufructo vitalicio subsiste desde que se establece y únicamente puede terminar con la muerte del usufructuario o beneficiario, sirve de sustento a lo expuesto la tesis de rubro: **"USUFRUCTO VITALICIO, IRREVOCABILIDAD DEL, CUANDO SE**

CONSTITUYE POR VOLUNTAD DEL HOMBRE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)”³

Por otra parte y para poder entender la figura de la **nuda propiedad** se debe mencionar que el derecho de propiedad y el de propiedad común o copropiedad, se integra por los atributos que permiten a su titular gozar y disponer del bien, sin embargo, cuando este derecho se afecta a través de la constitución del usufructo, su detentor queda desprovisto provisionalmente de la posibilidad de disfrutar de la cosa, **lo cual se conoce como nuda propiedad**, por tal motivo en el momento de la extinción del usufructo, el nudo propietario consolida los derechos de goce y disposición de su bien.

Por lo tanto, los derechos de propiedad y copropiedad se generan en el momento de la extinción del usufructo que afecta el disfrute de la cosa, pues antes de ese evento al adquirente del bien únicamente le pertenecía la nuda propiedad, sirve de sustento a lo expuesto el criterio de rubro: **PROPIEDAD Y COPROPIEDAD. ESTOS DERECHOS SÓLO SE GENERAN PLENAMENTE CUANDO SE EXTINGUE EL DERECHO DE USUFRUCTO QUE LOS LIMITA.**⁴

En resumen, **la nuda propiedad** es el derecho de una persona a ser el dueño de una cosa. El nudo propietario tiene el dominio sobre la cosa, pero no el uso y disfrute o usufructo, por lo tanto podemos entender por nuda propiedad cuando se está en posesión de un bien, pero no se puede utilizar ni disfrutar, es así que en la nuda propiedad no hay derecho de usufructo.

Asimismo, podemos mencionar que tener la propiedad de una cosa no quiere decir que se pueda disfrutar de ella, por lo tanto, el nudo propietario será el titular del bien, pero no podrá gozar de él, ni tampoco explotarlo. Por otra parte, los derechos de goce y explotación del bien le corresponderán al usufructuario.

El derecho de usufructo es temporal, es decir, habrá un momento en el que el usufructo finalice, generalmente, el derecho de goce termina

³ Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XII, Julio de 2000; Pág. 839. II.2o.C.232 C.

⁴ [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XX, Agosto de 2004; Pág. 1655. VI.2o.C.391 C.

cuando fallece el usufructuario. Al morir el usufructuario, el nudo propietario recuperará la propiedad plena de la cosa, por lo tanto se advierte que la propiedad plena está formada por el usufructo y la nuda propiedad.

En consecuencia, el acto impugnado contrario a lo manifestado por la parte actora se encuentra debidamente fundado y motivado, pues fue correcto lo que determinó en forma fundada y motivada la autoridad demandada para confirmar la negativa de inscripción respecto de la escritura diez mil quinientos veintiocho, al establecer que no se trataba de un "cambio de estipulación de tercero" lo que en ella se hace constar, si no de un contrato de compraventa, en virtud de que Hipólito Cuevas López tiene el carácter de copropietario respecto de la nuda propiedad del bien inmueble que se ha descrito en la presente, ya que al mismo no se le otorgó "estipulación de tercero" en el instrumento público número diez mil ochenta y ocho, de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos ochenta y siete,⁵ el cual es antecedente registral de la escritura en principio señalada y que fue ofrecido en copia certificada por la autoridad demandada, la cual cuenta con pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 66, 104, 109 y 110 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Con base en las consideraciones vertidas con antelación, al haber resultado infundado el concepto de impugnación planteado por el actor y toda vez que la autoridad demandada justificó la legalidad de su acto, con fundamento en lo previsto en el artículo 325, fracción VIII del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado, se declara la **validez** la resolución de fecha once de julio de dos mil dieciocho, dictada en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 06/2018, dictada por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado.

5. EFECTOS DEL FALLO.

5.1 Se declara la **validez** de la resolución de fecha once de julio de dos mil dieciocho, dictada en el expediente relativo al Recurso

⁵ Visible a fojas 53 a 58 de autos.

Administrativo de Inconformidad número 06/2018, por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado, con fundamento en el artículo 325, fracción VIII del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz.

6. RESOLUTIVOS

PRIMERO. Se declara la validez de la resolución de fecha once de julio de dos mil dieciocho, dictada en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 06/2018, por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado, por los motivos apuntados en el cuerpo de la presente sentencia.

SEGUNDO. Notifíquese a las partes en términos de ley.

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 de Veracruz, **LICENCIADO ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ**, ante la **LICENCIADA EUNICE CALDERÓN FERNÁNDEZ**, Secretaria de Acuerdos quien autoriza y da fe.

ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ
MAGISTRADO

EUNICE CALDERÓN FERNÁNDEZ
SECRETARIA DE ACUERDOS