

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	269/2018 (Recurso de revisión)
Las partes o secciones clasificadas	Nombre del actor
Fundamentación motivación y	<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	28 de noviembre de 2019 AET/CT/SO/09/28/11/2019

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 identifiable a una persona física..

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

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

TERCERO INTERESADO: **NO EXISTE.**

MAGISTRADO PONENTE: **ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ.**

SENTENCIA DEFINITIVA que **CONFIRMA** la emitida en fecha diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho, por la Segunda Sala del Tribunal Estatal de Veracruz, dentro de los autos del juicio contencioso administrativo número **110/2018/2^a-III**, en virtud de ser infundados los agravios hechos valer por la parte revisionista.

1. ANTECEDENTES DEL CASO

1.1 Mediante escrito inicial de demanda presentado el día veintisiete de febrero de dos mil diecisiete ante la oficialía de partes de este Tribunal, compareció 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 identifiable a una persona física; demandando del Licenciado Enrique Becerra Zamudio, Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías, “...La nulidad de la resolución **de fecha diez de enero del año en curso, dictado en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 48/2017,** formado con motivo del escrito datado el dieciocho de septiembre signado por la ahora quejosa **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 el cual interpone Recurso
Administrativo de Inconformidad en contra de la calificación registral
de fecha catorce de agosto del año dos mil diecisiete, emitida por la
Licenciada Yolanda Marenco Mendoza, Registradora de la Oficina del
Registro Público de la Propiedad de la Décima Primera Zona Registral,
con cabecera en la Ciudad de Xalapa Veracruz, consistente en
negativa de inscripción número 104-2017, relativa a la resolución de
fecha tres de julio del año dos mil diecisiete, dictada dentro de los autos
del expediente número 01/2017 del índice del Juzgado Municipal de
Jilotepec, Veracruz, formado con motivo de las Diligencias de Apeo y
Deslinde...”

1.2 Mediante auto de fecha dos de marzo del año dos mil dieciocho¹, fue admitida y radicada la demanda bajo el expediente número 110/2018/2^a-III del índice de la Segunda Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Veracruz, y se ordenó emplazar a juicio a la autoridad demandada, y con copias de la misma se corrió traslado a la demandada para diera contestación a la misma, y se admitieron las pruebas ofrecidas por el actor.

1.3 Por auto de fecha veinte de abril de dos mil dieciocho², se admitió la contestación de demanda efectuada por la autoridad demandada, se admitieron las pruebas ofrecidas de su parte, y fue señalada fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley, prevista por los artículos 304 y 320 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado.

1.4 Con fecha veintidós de mayo de dos mil dieciocho³, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, con la asistencia de las partes, en la que se recibieron las pruebas ofrecidas por los contendientes y que previamente fueron admitidas, así mismo se tuvo por formulados los alegatos de la parte actora expresados de viva voz por conducto de su abogado, así mismo se tuvo por formulados los alegatos presentados mediante oficio SG/DGRPPyAGN/SRPP/ODTS/0474/2018, formulados por la autoridad demandada.

¹ Visible a foja 30-31 de autos.

² Visible a fojas 53-54 de autos.

³ Visible a fojas 61-62 de autos.

1.5 Por auto de fecha diez de agosto de dos mil dieciocho⁴, fueron turnados los autos para dictar la sentencia correspondiente, misma que fue emitida el día diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho⁵ por la Magistrada de la Segunda Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Veracruz; en sus puntos resolutivos decretó:

“... I. Se declara la nulidad de la resolución de fecha diez de enero de dos mil dieciocho dictada en el expediente relativo al Recurso Administrativo de Inconformidad número 48/2017, promovido por 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 identifiable a una persona física., mediante en contra de la negativa de inscripción emitida por la Licenciada Yolanda Marenco Mendoza mediante el oficio número 2231 de fecha catorce de agosto del año dos mil diecisiete; con base en los argumentos y fundamentos de Derecho expresados en el considerando quinto del presente fallo. II. Dado el sentido del fallo y con apoyo en las facultades de ejecución conferidas a esta Segunda Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Veracruz por los numerales 330 y 331 del Código de Procedimientos Administrativos, se previene al Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías en el Estado de Veracruz, que una vez que cause estado informe a este Tribunal dentro del término de tres días de su debido cumplimiento...”

1.6 Inconforme con la sentencia emitida por la Magistrada de la Segunda Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Veracruz; el Licenciado Enrique Becerra Zamudio en su calidad de autoridad demandada, interpuso recurso de revisión en contra del citado fallo, el cual mediante acuerdo de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, fue radicado bajo el número de Toca en Revisión **269/2018** del índice de esta Sala Superior del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa, se ordenó correr traslado a la parte contraria con el citado recurso para que manifestaran lo que a sus intereses legales conviniera, de igual manera se hizo saber a las partes la integración de la Sala Superior a cargo de los Magistrados Roberto Alejandro Pérez Gutiérrez, Estrella Alhely Iglesias Gutiérrez y Pedro José María García Montañez, y la designación como Ponente al Magistrado Roberto Alejandro Pérez

⁴ Visible a fojas 82-83 de autos.

⁵ Visible a fojas 88-95 de autos.

Gutiérrez Titular de la Tercera Sala, y seguida la secuela procesal por auto de fecha siete de enero de dos mil diecinueve, se tuvo por desahogada la vista concedida a la actora, por lo que se turnaron los autos que integran el Toca en Revisión a estudio al Magistrado Ponente Roberto Alejandro Pérez Gutiérrez, para emitir la sentencia correspondiente en los siguientes términos:

2. COMPETENCIA

Esta Sala Superior del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Veracruz, es competente para resolver el presente recurso de revisión de conformidad a 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, 5, 12, 14 fracción IV de la Ley número 367 Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa; 1 y 345 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

3. LEGITIMACIÓN.

La legitimación de la autoridad demandada para promover el recurso de revisión que en esta instancia se resuelve, se encuentra debidamente acreditada en auto de fecha veinte de abril de dos mil dieciocho.⁶

4. PROCEDENCIA

El recurso de revisión que por esta vía se resuelve, reúne los requisitos de procedencia previstos en el numeral 344, fracción II, del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, toda vez que el mismo fue interpuesto en contra de la sentencia que decidió la cuestión planteada dentro del juicio de origen.

5. ESTUDIO DE FONDO

5.1 Planteamiento del caso.

⁶ Visible a foja 53-54 de autos.

La pretensión de la recurrente es que se revoque la sentencia dictada por la Segunda Sala. Para alcanzar dicho fin formula los agravios siguientes:

En su primer agravio la parte recurrente plantea como agravio que la Segunda Sala efectuó una errónea interpretación del artículo 729 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Como segundo agravio la recurrente sostiene que es infundado el razonamiento que hace la Segunda Sala, respecto del valor de las tesis aisladas invocadas por la demandada.

Como tercer agravio, señala el revisionista que la Segunda Sala pierde de vista que de acuerdo con el principio de legalidad que rige la función registral, el Registro Público se encontraba obligado a realizar un examen del documento cuya inscripción le fue solicitada, el cual realiza bajo su responsabilidad. Además, sostiene que derivado de ese análisis concluyó que la resolución del apeo y deslinde no debía ser inscrita y que por ello es legal su determinación.

5.2 Problemas jurídicos a resolver derivados de los agravios hechos valer por la revisionista.

5.2.1 Determinar si la Segunda Sala efectuó una errónea interpretación del artículo 729 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

5.2.2 Determinar si es infundado el razonamiento que hace la Segunda Sala respecto del valor de las tesis aisladas invocadas por la demandada.

5.2.3 Determinar si la Segunda Sala dejó de advertir que la negativa a inscribir la resolución es resultado de su facultad calificadora.

5.3 Método bajo el que se abordará el estudio de los problemas jurídicos a resolver, derivado de los agravios formulados por el revisionista.

El estudio de los agravios hechos valer por el revisionista serán analizados partiendo de la premisa señalada en el apartado 5.2, abordando los puntos que en el planteamiento del caso fueron referidos.

5.4 Respuesta a los problemas jurídicos.

5.4.1 Es correcta la interpretación del artículo 729 del Código del Código Civil realizada en la sentencia recurrida.

Derivado del agravio que da origen al presente problema jurídico, esta Sala Superior estima que el mismo es **infundado** por las razones siguientes.

En principio, debe señalarse que el revisionista se encuentra invocando como fuente de su agravio una incorrecta interpretación del artículo 729 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, siendo menester hacerle saber al revisionista que dicho precepto dispone: *“Artículo 729. El matrimonio se celebrará dentro de los ocho días siguientes, en el lugar, día y hora que señale el Oficial del Registro Civil.”* Luego, resulta inaplicable el fundamento legal invocado por la revisionista, ya que el mismo no corresponde con la materia de la litis planteada en la primera instancia.

Empero, debe decirse que si la autoridad recurrente se refiere al artículo 729 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado como el que supuestamente interpretó de forma incorrecta la Segunda Sala, tampoco le asiste la razón.

Para explicar la determinación anterior, debe tenerse presente que según el artículo 730 del Código de Procedimientos Civiles, los facultados para promover el apeo y deslinde son el propietario, el poseedor con título bastante para transferir el dominio y el usufructuario.

Como se verá más adelante, en el caso que se resuelve quien promovió las diligencias de apeo y deslinde fue la propietaria del inmueble. Por ello, de la lista anterior interesa destacar la figura del propietario como uno de los facultados para iniciar tal diligencia ante las autoridades correspondientes y siguiendo el procedimiento previsto legalmente. Por lo que el análisis normativo que se realiza en este fallo parte del supuesto en el cual quien promueve las diligencias de apeo y deslinde respecto de un inmueble es su propietario.

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.⁷

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 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.

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

⁷ Artículo 729 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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.

Ahora bien, de acuerdo 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 bien, si los límites se fijaron y existen motivos para creer que no son exactos.

Como se vio, 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 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. 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, 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 COMPROVENTA CONSTITUYE UN ACTO MERAMENTE ADMINISTRATIVO, POR LO QUE EL JUICIO PROMOVIDO CONTRA SU NEGATIVA COMPETE A UN TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.**”⁸

En ese sentido, este órgano jurisdiccional estima que la sala resolutora emitió una sentencia apegada a derecho, pues con ella rechazó la interpretación que la autoridad demandada otorgó al artículo 729 del Código de Procedimientos Civiles habida cuenta que lo correcto es conceder la inscripción de la resolución de las diligencias de apeo y deslinde presentada por la particular para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. De ahí que su agravio resulte **infundado**.

5.4.2 Es correcto el razonamiento de la sentencia recurrida respecto del valor de las tesis aisladas invocadas por la demandada.

El recurrente sostiene las tesis que citó en la resolución impugnada solo fueron invocadas con carácter orientador y que éstas dejarán de ser obligatorias cuando el criterio que contienen se interrumpa. En cambio, en la resolución recurrida se esgrimió como razón para desestimarlas el año en el que fueron emitidas, aunado a que estimó que son inaplicables por el hecho de que en las mismas se insiste que las diligencias de apeo y deslinde son inadecuadas para constituir un título de propiedad.

⁸ Tesis: I.90.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 agravio es **infundado**. Esto es así, porque basta imponerse de la lectura de la sentencia recurrida para percibirse que la Magistrada de la Segunda Sala arribó a la determinación de que el criterio de las tesis invocadas no la vinculaba para pronunciar la sentencia con base en diversas razones. Por un lado consideró el año en el que fueron emitidas las tesis invocadas por la autoridad pero éste no fue el único elemento, pues también estimó que las mismas fueron pronunciadas por un tribunal que ejerce su jurisdicción en una zona diversa a aquélla en la que se ubican las partes del juicio; de igual forma, consideró que al ser de una circunscripción distinta las leyes sobre las cuales se pronunció y que eventualmente dieron lugar a las tesis que citó la autoridad en su resolución son distintas a las leyes veracruzanas, específicamente a las que estaba aplicando la autoridad administrativa al negar la inscripción pretendida por el actor.

Es decir, lo infundado del agravio reside en que la autoridad recurrente pierde de vista que la Segunda Sala consideró varias razones para desestimar las tesis en las que apoyó su determinación, o mejor dicho, por las cuales arribó a la conclusión de que no se encontraba vinculada por el criterio que se contenía en las mismas.

Aunado a lo anterior, debe recordarse las consideraciones vertidas al estudiar el problema jurídico anterior. En ese sentido, se insiste en que el Código de Procedimientos Civiles no contempla que la finalidad de las diligencias de apeo y deslinde consista 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.

En efecto, la recurrente pierde de vista que las diligencias de apeo y deslinde fueron promovidas por la actora en calidad de propietaria. Es decir, la propiedad respecto del inmueble deslindado ya se encuentra acreditada. En ese sentido, es un hecho no controvertido 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 identifiable a una persona física.** es propietaria del bien rústico sobre el que se realizó el apeo y deslinde, amparado con el antecedente registral (que incluso fue valorado por la

autoridad demandada al negar la solicitud de inscripción) y luego del apeo y deslinde del inmueble se advirtió 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, la recurrente pretende reforzar cuando invocan las tesis aisladas citadas previamente. Entre las cuales se encuentran las siguientes: “**APEO Y DESLINDE. LO DETERMINADO EN ESTAS DILIGENCIAS NO ES TÍTULO DE PROPIEDAD NI DE POSESIÓN**” y “**APEO Y DESLINDE, OBJETO DE LAS DILIGENCIAS DE.**”⁹

Sin embargo, esta Sala Superior considera conforme a derecho que la Segunda Sala haya optado por no aplicar tales criterios jurisprudenciales para regir el sentido de su fallo, pues en el asunto sometido a su conocimiento ya existía un antecedente registral que ampara el derecho real de propiedad de la actora del juicio de nulidad en relación con el inmueble deslindado.

En ese orden, esta Sala Superior insiste en 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 sucedió) son promovidas por la propietaria y existe el título antecedente registral a su nombre, 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. De ahí lo infundado del agravio bajo análisis.

⁹ Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Registro 240159, Tercera Sala, Volumen 187-192, Cuarta Parte, Pag. 50.

5.4.3 La sentencia recurrida se encuentra apegada a derecho, pues la facultad calificadora de la autoridad no justifica su negativa a inscribir la resolución.

Esta Sala Superior, estima **infundado** el agravio de la autoridad recurrente. Esto es así, porque la autoridad parte de la premisa de que la negativa a inscribir la resolución de las diligencias de apeo y deslinde, así como la resolución del recurso administrativo de inconformidad que convalidó dicha negativa es resultado de aplicar correctamente su facultad de calificación sobre los títulos que le son presentados para su inscripción.

De acuerdo con la argumentación de la autoridad, ésta se encontraba compelida a calificar cada uno de los documentos que los particulares le piden inscribir y que, como resultado de evaluar los elementos de la resolución de apeo y deslinde que le presentó la actora, concluyó que no reunía los requisitos legales, por lo que no concedió su inscripción.

Para explicar la calificativa otorgada al agravio en estudio, debe recordarse que, 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, así como las resoluciones judiciales que produzcan tales efectos.¹⁰

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.

Además, entre los documentos que deben ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad están las resoluciones jurisdiccionales

¹⁰ Artículo 2935 fracciones I y IX del Código Civil del Estado.

que tengan como uno de sus efectos modificar el derecho de propiedad o posesión respecto a un inmueble.

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 trato 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 enumera 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.

Cuando el documento que se presenta no colma los requisitos enunciados, el registrador deberá negar la inscripción porque de concederla, podría generarle responsabilidad. En cambio, una vez cerciorado que el documento cumple con los requisitos exigidos por la norma debe conceder su inscripción.

En el caso, la autoridad perdió de vista que la resolución presentada por el particular cumplía con los requisitos para ser inscrita en la sección primera, pues al respecto deben tomarse en cuenta las consideraciones vertidas con antelación, pues para esta Sala Superior si bien las diligencias de apeo y deslinde por sí mismas no tienen como finalidad acreditar la propiedad, lo cierto es que, cuando son promovidas por la propietaria del inmueble y fueron previamente declaradas procedentes por la autoridad judicial competente (como aconteció en el caso sometido a conocimiento de la Segunda Sala), entonces sí son susceptibles de tener un impacto en el derecho real en los términos expresados, por lo que la inscripción de la referida resolución jurisdiccional debe concederse en la sección registral conducente.

6. EFECTOS DEL FALLO

Los efectos del presente fallo son **confirmar** la sentencia de fecha diecisiete de septiembre dos mil dieciocho, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Veracruz dentro de los autos del juicio contencioso administrativo número 110/2018/2^a III, en virtud de ser infundados los agravios hechos valer por la parte revisionista.

7. RESOLUTIVOS

PRIMERO. Se **confirma** la sentencia de fecha diecisiete de septiembre dos mil dieciocho, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Veracruz dentro de los autos del juicio contencioso administrativo número 110/2018/2^a III en atención a las consideraciones vertidas en el cuerpo del presente fallo.

SEGUNDO. Notifíquese personalmente a la parte actora y por oficio a las autoridades demandadas la sentencia que en este acto se pronuncia.

TERCERO. Publíquese el presente asunto por boletín jurisdiccional, en términos a lo que dispone el artículo 36, fracción XIII, de la Ley Orgánica del Tribunal Estatal de justicia Administrativa.

Así lo resolvieron por mayoría de votos los Magistrados integrantes de la Sala Superior del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Veracruz, **MAGISTRADOS ESTRELLA ALHELY IGLESIAS GUTIÉRREZ, PEDRO JOSÉ MARÍA GARCÍA MONTAÑEZ** quien votó en contra y formuló voto particular, y **ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ**, siendo el último de los nombrados el ponente del presente fallo, ante el Secretario General de Acuerdos **ARMANDO RUIZ SÁNCHEZ**, quien autoriza y da fe.

ESTRELLA ALHELY IGLESIAS GUTIÉRREZ.

MAGISTRADA

PEDRO JOSÉ MARÍA GARCÍA MONTAÑEZ.

MAGISTRADO

ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ.

MAGISTRADO

ARMANDO RUIZ SÁNCHEZ

SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS.

VOTO PARTICULAR QUE FORMULA EL MAGISTRADO PEDRO JOSÉ MARÍA GARCÍA MONTAÑEZ EN EL RECURSO DE REVISIÓN NÚMERO 269/2018.

Por mayoría de votos, la Sala Superior en este asunto resolvió confirmar la sentencia recurrida que declara la nulidad de la resolución impugnada y ordena inscribir las diligencias de apeo y deslinde promovidas por la parte actora del juicio principal, con fundamento en el

artículo 46, fracciones I y XV, de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz.

Razonadamente he resuelto en ejercicio de la atribución que me confiere el artículo 34, fracción III, de la Ley Orgánica de este Tribunal emitir mi voto en contra, por lo que en cumplimiento al artículo 16, último párrafo, de la norma en cita expongo en el presente voto particular los motivos.

I. Razones del disentimiento.

a. ResPECTO DE LA INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 729 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE VERACRUZ Y EL RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD QUE SE HACE EN FAVOR DE LA PARTE ACTORA.

En mi consideración, resultaba innecesario que este Tribunal interpretara el artículo de una norma que no corresponde a la materia de su competencia. Por lo contrario, me parece que la cuestión controvertida bien podía contraerse a si la resolución del recurso de inconformidad que confirmó la negativa de inscripción era fundada, en función de la competencia legal y de la subsunción de los hechos a la norma que se aplicó.

En ese marco, estimo que el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías en el Estado de Veracruz fundamentó y motivó correctamente su resolución, en la medida en que sustentó la facultad para calificar (suspender, denegar o realizar) la inscripción y justificó que los hechos del asunto se encontraran previstos en una norma que estableciera la posibilidad de denegar la inscripción.¹¹

No obstante, aun cuando considero que podía prescindirse de la interpretación del artículo de la norma civil y de su aplicación, me parece importante pronunciarme en torno a la que hizo la postura mayoritaria.

¹¹ Particularmente el artículo 49, fracción III, del Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz que establece que los registradores calificarán los documentos que se presenten para su registro, y la denegarán cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

En esencia, se sostuvo que debe concederse la inscripción solicitada porque quien promovió las diligencias de apeo y deslinde fue la propietaria del inmueble. En este punto, cuestionó la calidad con la que se asume a la promovente del juicio porque, sí, tiene reconocida la calidad de propietaria de un inmueble, pero de un inmueble con una superficie de 2,695.30 (dos mil seiscientos noventa y cinco punto treinta) metros cuadrados, sin embargo, de la superficie restante de 1,004.62 (un mil cuatro punto sesenta y dos) metros cuadrados no tiene acreditada la propiedad en el juicio del que conoció este Tribunal.

Creo importante distinguir este hecho, porque al decir que las diligencias de apeo y deslinde que se pretenden inscribir fueron promovidas respecto de un inmueble del que es la propietaria, tácitamente se le está reconociendo un derecho real sobre esa superficie restante que no está comprendida en la superficie de la que sí constó que tiene el derecho de propiedad, y este reconocimiento lo hace la Sala Superior a pesar de que en líneas posteriores se sostiene que las diligencias de apeo y deslinde no atribuyen a los propietarios nada que antes no tuvieran, simplemente lo aclaran.

A mi juicio, con este reconocimiento se contraría lo interpretado de los preceptos legales en materia civil, puesto que si se entendió que el apeo y deslinde no constituye o acredita el derecho real dado que ese ya debe formar parte de la esfera jurídica de quien promueve, y que estas diligencias permiten hacer efectivo el derecho de una persona respecto a toda su propiedad, cómo es que se asume que la parte actora sea propietaria de una superficie que no demostró haber tenido con anterioridad.

No inadvierto que el criterio de mayoría precisa que aun cuando las diligencias de apeo y deslinde no pueden ser consideradas como título de propiedad por sí solas, cuando son promovidas por el propietario y existe el título antecedente registral, la conjugación de éste último con las diligencias pueden acreditar el derecho real. No obstante, considero que el supuesto descrito no se materializó en el caso concreto pues reitero, no constó en el juicio que la parte actora fuera propietaria de esa superficie adicional, de ahí que no pueda decirse que el apeo y deslinde realizado sobre tal superficie fuera promovido por la persona propietaria, y por cuanto hace a la existencia del antecedente registral, estimo que su inexistencia es precisamente el hecho alegado por la autoridad demandada como causa de la negativa de inscripción: al

existir una incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro es que resulta válida la denegación de la inscripción, con fundamento en el artículo 49, fracción III, del Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz.

Así, a diferencia de la postura mayoritaria que sostiene que es un hecho no controvertido 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 identifiable a una persona física.~~ es propietaria del bien rústico sobre el que se realizó el apeo y deslinde, a mí me parece que es un hecho no demostrado que me impide suscribir dicha consideración.

b. Sobre el valor de las tesis aisladas invocadas por la autoridad demandada.

Si bien comarto que las Salas de este Tribunal pueden prescindir de aplicar criterios orientadores cuando así lo estimen pertinente, en el caso concreto considero que la tesis de rubro “APEO Y DESLINDE, OBJETO DE LAS DILIGENCIAS DE.”¹² emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación debió ser motivo de análisis, principalmente porque en ella se aclara que el objeto de tales diligencias es solo determinar los límites y señales de los predios, y no prejuzgar sobre la propiedad o posesión de los colindantes o de terceros.

De ese criterio, deseo enfatizar lo siguiente:

- a. Las diligencias de apeo y deslinde sirven para determinar los límites y señales de los predios, lo que me parece que no admite que, con ellas, se logren modificar superficies como se asume en la resolución mayoritaria.
- b. Las diligencias de apeo y deslinde no prejuzgan sobre la propiedad o posesión, a diferencia de lo sostenido en la sentencia recurrida.

¹² Registro 240159, *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, volumen 187-192, p. 50.

En efecto, en la sentencia del diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho, la Sala Unitaria sostuvo que la Jueza de la causa voluntaria declaró la posesión de la promovente y que afirmó que la promovente siempre había tenido la posesión de la fracción del terreno deslindado, así como que las diligencias de apeo y deslinde reconocen un derecho de posesión.

Al respecto, llamo la atención en cuanto a que la Jueza que llevó a cabo las diligencias de apeo y deslinde en ningún modo hizo las declaraciones señaladas, por lo contrario, fue la promovente quien en uso de la voz manifestó tener la posesión de la fracción de terreno deslindado, y en cuanto al derecho supuestamente reconocido, además de la tesis recién indicada que despeja la posibilidad de que las diligencias de mérito prejuzguen sobre algún derecho de propiedad o posesión, se encuentra la tesis de rubro “APEO Y DESLINDE.”¹³ también de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que es enfática al establecer que las diligencias de apeo y deslinde no prueban más, sino que las mismas se llevaron a cabo en los términos del acta relativa.

En conclusión, estimo que al haberse invocado un criterio que se contrapone a lo determinado en la sentencia, era necesario que se analizara su contenido y, en su caso, se expusieran las razones por las que se desestimaba su aplicación, lo que desde luego considero que no se satisface al valorarla en función del año en el que fue emitida.

c. Sobre que la facultad calificadora de la autoridad no justifica su negativa a inscribir las diligencias de jurisdicción voluntaria.

En el orden de ideas expuesto con antelación, me separo de la consideración mayoritaria que sostiene que el documento presentado por la parte actora cumplía con los requisitos para ser inscrito.

Lo anterior porque dicha consideración se basa, fundamentalmente, en un análisis parcial de los artículos 41 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y 49 de su Reglamento, pues aun cuando en un primer momento se reconoció que entre los supuestos previstos para denegar la inscripción solicitada se encuentra el de la incompatibilidad entre el

¹³ Registro 364795, *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. XXVIII, p. 548.

texto del documento y los asientos del registro (que es precisamente el supuesto invocado por la autoridad demandada), posteriormente se aseveró que la resolución presentada por la particular cumplía con los requisitos para ser inscrita, sin haber emitido un pronunciamiento sobre el por qué se estimó que la incompatibilidad alegada no se surte o en su defecto, por qué no debía tener aplicación en el caso concreto.

En su lugar, se reiteró el argumento relativo a que aun cuando las diligencias de apeo y deslinde no pueden ser consideradas como título de propiedad por sí solas, cuando son promovidas por el propietario y existe el título antecedente registral, la conjugación de éste último con las diligencias pueden acreditar el derecho real. Pero en mi opinión, ello en ningún modo pone de relieve la razón por la que se sentencia que las facultades calificadoras alegadas por la autoridad no justifican la negativa de la inscripción.

PEDRO JOSÉ MARÍA GARCÍA MONTAÑEZ
Magistrado