



JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
NÚMERO: 0964/2019

ACTOR: \*\*\*\*

AUTORIDADES DEMANDADAS: 1)  
SECRETARIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL, REGISTRAL Y  
CATASTRAL DEL ESTADO Y 2) DIRECTOR DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL  
COMERCIO DEL ESTADO DE  
AGUASCALIENTES.

MAGISTRADO PONENTE: ALFONSO ROMÁN QUIROZ

Aguascalientes, Aguascalientes, diecisiete de enero de dos mil  
veinte

V I S T O S, para resolver, los autos del juicio de nulidad  
número 0964/2019

#### RESULTANDO

I.- Mediante escrito presentado en Oficialía de Partes del Poder Judicial del Estado, el cinco de junio de dos mil diecinueve, remitido a esta Sala Administrativa al día hábil siguiente, \*\*\*\* compareció a demandar de las autoridades al rubro indicadas la nulidad del acto administrativo, mismo que precisó en los siguientes términos:

#### ***“II.- ACTO ADMINISTRATIVO O RESOLUCIÓN QUE SE IMPUGNA.***

Por violación a diversas disposiciones legales y por afectación a derechos previamente constituidos y tutelados por la ley, de los que deriva un interés legítimo, impugno *el acto administrativo* consistente en la **RESOLUCIÓN** dictada en oficio número **2019 009-1499**, fechado a los 14 días del mes de mayo del año 2019, **emitida por el** Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Gobierno del Estado; acto administrativo con el cual se pretende resolver el **Recurso de Revisión interpuesto por el suscrito Notario**; ratificando el contenido del oficio 874299 firmado por la Directora Operativa del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de fecha 17 de mayo del año 2017; acto recurrido debido a la negativa de dicha Funcionaria para inscribir la escritura **2721, volumen 89**, de fecha 11 de marzo del año 2015, que obra en el Protocolo del suscrito; en la cual se hace constar el **contrato de compraventa del 26.79%** de un inmueble y posteriormente a dicha operación de compraventa, se

*pacta entre los copropietarios, un contrato de usufructo sobre la misma copropiedad...”*

II.- Por acuerdo de *veinte de junio de dos mil diecinueve*, previo requerimiento, se admitió a trámite la demanda interpuesta por la parte actora, pronunciándose esta Sala en relación a las pruebas ofrecidas, en términos del propio acuerdo y se ordeno el emplazamiento respectivo a las autoridades demandadas.

III.- Mediante proveído del *veintiséis de julio de dos mil diecinueve*, se tuvo a la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes, contestando la demanda en representación de ambas demandadas, admitiéndole esta Sala, las pruebas ofrecidas en términos del referido acuerdo;

IV.- Por acuerdo del *siete de octubre de dos mil diecinueve*, se recibió la ampliación de demanda, admitiendo las pruebas ofrecidas;

V.- Mediante acuerdo del *veintinueve de octubre de dos mil diecinueve*, se tuvo a la parte actora ofreciendo prueba documental superveniente;

VI.- Mediante proveído del *veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve*, se tuvo a la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes, contestando la ampliación de demanda en representación de ambas demandadas y se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de juicio;

VII.- En audiencia de juicio, que se llevó a cabo el día *ocho de enero de dos mil veinte*, se desahogaron las pruebas admitidas a las partes, se agotó el período de alegatos y se citó el asunto para sentencia definitiva, misma que hoy se dicta.

#### CONSIDERANDO

PRIMERO. Competencia. Esta Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, es competente para conocer y resolver el presente asunto, conforme a los artículos 51, párrafo segundo, y 52, tercer párrafo, de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; 33A y 33F, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 1,



primer párrafo, 2, fracción I, y 59 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado, toda vez que se impugnan resoluciones definitivas emitidas por autoridades del Estado de Aguascalientes; que el particular afirma le causan agravio.

**SEGUNDO. Precisión y existencia de las resoluciones impugnadas.**

Con fundamento en el artículo 60, fracción I, de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, y a fin de fijar con exactitud la cuestión a resolver, se precisa que las resoluciones impugnadas en el presente juicio lo son:

1.- La resolución contenida en el oficio número 2019 009-1499, emitido por el Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes el *catorce de mayo de dos mil diecinueve* y a través del cual, resuelve recurso de revisión interpuesto en contra del oficio número 874299, que a continuación se describe;

2.- El oficio número 874299 emitido por la Directora Operativa del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha *diecisiete de mayo de dos mil diecisiete* y a través del cual, se niega la inscripción de la escritura 2721, volumen 89, de fecha *once de marzo de dos mil quince*; en la cual se hace constar el contrato de compraventa del 26.79% de un inmueble y posteriormente a dicha operación de compraventa, se pacta entre los copropietarios, un contrato de usufructo sobre la misma copropiedad.

Pruebas que obran respectivamente a fojas 162 a 164 y 107 a 119 de los autos, al haber sido exhibidas en original por la demandada y en copias simples por la parte actora y que al tratarse de DOCUMENTALES PÚBLICAS, al haber sido emitidas por servidor público en uso de sus

<sup>1</sup> "ARTICULO 60.- Las sentencias que dicte la Sala no necesitarán formulismo alguno, pero deberán contener:  
I.- La fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, así como el examen y valoración de las pruebas que se hayan rendido;..."

funciones, merecen pleno valor probatorio de conformidad al artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria a la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes por disposición de sus numerales 3º y 47.

**TERCERO.- Estudio de las causales de improcedencia.**

Por ser una cuestión de orden público y estudio preferente, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27, último párrafo, de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado, se procede al estudio de la causal de improcedencia prevista en el artículo 26, fracción I, del ordenamiento legal antes invocado que invoca la parte demandada.

Al efecto, la demandada manifiesta que se actualiza la causal de improcedencia de **falta de interés legítimo de la parte actora**, en virtud de que el actor no acredita interés **directo y legítimo que funde su pretensión**.

La causal de improcedencia invocada es **INFUNDADA**.

Es así, porque el C\*\*\*\*, parte actora en el presente juicio fue a quien las autoridades demandadas dirigieron las dos resoluciones que se impugnan, ello en virtud de que dicha persona actuó en los actos registrales motivo de impugnación, en su carácter de notario público y por tanto puede patrocinar a los interesados en los procedimientos judiciales necesarios para obtener el registro de escrituras, conforme a lo dispuesto por el artículo 6, fracción VIII de la Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes, que textualmente establece:

*“ARTICULO 6o.- Las funciones de notario son incompatibles con todo empleo, cargo o comisión públicos; con los empleos o comisiones de particulares, con la ocupación de comerciantes, agentes de cambio o ministros de cualquier culto; con el desempeño del mandato judicial y con el ejercicio de la profesión de abogado, excepto en los siguientes casos en que sí es permitido:*

*...  
VIII.- Patrocinar a los interesados en los procedimientos judiciales necesarios para obtener el registro de escrituras; y  
...”*

De lo transcrito se obtiene que el notario publico puede patrocinar a los interesados en obtener un registro de escrituras, tal



como en la especie sucedió, por lo que dicho profesional sí cuenta con interés legítimo para comparecer a juicio, aún y cuando no tenga una afectación directa, de ahí que resulte infundada la causal de improcedencia invocada.

CUARTO. Previo al estudio de los conceptos de nulidad, esta Sala considera necesario hacer una síntesis de los antecedentes de las resoluciones impugnadas, que tendrán relevancia para la resolución del asunto planteado.

1. En fecha *once de marzo de dos mil quince*, el Notario Público, \*\*\*\* (parte actora en el presente juicio), emitió la escritura número \*\*\*, del Protocolo de su notaría número 48 en el Estado;

2. En dicha escritura, se hizo constar que los c.c\*\*\*\*\* VENDEN libre de gravamen, el veintiséis punto setenta y nueve por ciento (26.79%) de los derechos de propiedad de inmueble a favor del c. \*\*\*\*\*; asimismo, en la misma escritura, se constituyó DERECHO DE USUFRUCTO a favor del comprador.

3. Los antecedentes I, II y III y la Cláusula PRIMERA de la referida escritura, establecen lo siguiente:

“ANTECEDENTES

I.- PROPIEDAD.- *Mediante escritura pública número \*\*\*\*\**, en el mes de junio de mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la Fe del Notario Público Número Dos, de los del Estado; el señor \*\*\*\*, adquirió por compra venta celebrada con el señor \*\*\*\* con el consentimiento de su esposa, un \*\*\*\*\* con superficie de QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias.

....

II.- LIBERTAD DE GRAVAMEN Y VENTA PARCIAL.- *Del certificado EXPEDIDO POR EL Registro Público de la Propiedad de fecha cuatro de marzo de dos mil quince, se desprende que el predio descrito NO reporta gravamen; sin embargo, reporta la venta del veintiséis punto setenta y nueve por ciento de los derechos de propiedad a favor de \*\*\* y otros”, según ANTECEDENTE número nueve, del libro seis mil setecientos cincuenta y dos, sección primera, municipio de Aguascalientes, de fecha quince de junio de dos mil nueve; por lo que a los VENDEDORES sólo les resta el setenta y tres punto veintiuno por ciento del inmueble descrito en el numeral anterior.*

III.- *Del predio que resta a los VENDEDORES, han pactado la venta*

otro(sic) veintiséis punto setenta y nueve por ciento de los derechos de propiedad a favor del ahora COMPRADOR, otorgándole un USUFRUCTO VITALICIO que representa una superficie de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, *que será ubicada en la parte del fondo del inmueble original, que no tiene construcción alguna y con acceso por la \*\*\*\* en Proyecto y las siguientes medidas y colindancias...*

...

#### CLAUSULAS

PRIMERA.- El señor \*\*\*\*, VENDEN libre de gravamen, el veintiséis punto setenta y nueve por ciento (26.79%) de los derechos de propiedad del inmueble de su propiedad, descrito en el Antecedente "I" de esta escritura, a favor del señor \*\*\*, y este COMPRA dicho porcentaje del predio citado, ubicado sobre la calle \*\*\* número CIENTO NUEVE, de la Colonia RÍO DE CURTIDORES de esta ciudad; porcentaje que representa una superficie de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS y se determina con las medidas y colindancia descritas EN EL Antecedente 'III' a las que me remito y se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen; predio en el que se constituye DERECHO DE USUFRUCTO a favor del COMPRADOR, por lo que se reconocerá *de su exclusiva propiedad TODA CONSTRUCCIÓN que ahí se realice, dado que concuerda fielmente con sus originales a los que me remito y doy fe tener a la vista...* (El énfasis es de esta Sala)

4.- La inscripción de la referida escritura, fue rechazada por la Directora Operativa del Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes, a través de la resolución con número 874299 que se impugna como acto de origen.

Los motivos para el rechazo, fueron:

a) Que el porcentaje que pretenden vender no tiene como tal, antecedente o registro (ciento cincuenta y nueve punto setenta y nueve metros de la calle Rafael Vázquez número Ciento Nueve), ya que dicho lote forma parte de una superficie mayor registrada;

b) Que del protocolo presentado, se desprende que se pretende obtener una subdivisión del inmueble, lo cual exige como formalidad la obtención del trámite de subdivisión del predio por autoridades competentes, so pena de nulidad;

c) Que existe copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso, siendo que con el contrato de compraventa y usufructo vitalicio contenido en la escritura, pretende reconocer áreas de uso exclusivo, delimitando superficie, medidas y colindancias,



contraponiéndose el contrato de compraventa, con el de usufructo a favor del comprador, al privar al vendedor del ejercicio del uso y disfrute; es decir, el usufructo de la cosa, ya viene implícito en la adquisición de los derechos o el inmueble, por lo que son actos contradictorios que no cumplen con las formalidades de ley, ya que en todo caso debe aplicar la subdivisión del bien, sin que se pase por alto que no existe cuenta catastral asignada al lote o porcentaje de la venta en la superficie referida, con lo cual resulta obvio que los trámites de subdivisión no se realizaron.

5. La parte actora interpuso recurso de revisión en contra de la anterior resolución, siendo el mismo resuelto a través del oficio 2019 009-1499 emitido en fecha *catorce de mayo de dos mil diecinueve*, por parte del Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado. Siendo que al resolver dicho recurso de revisión, se determinó **confirmar el acto impugnado**.

6. Inconforme con la resolución al recurso de revisión, la parte actora ocurre ante esta Sala, a demandar la nulidad de dicho acto, así como del acto de origen.

QUINTO. Se procede a continuación al estudio de los conceptos de nulidad expresados por la parte actora, mismos que no se reproducen en obvio de repeticiones; sin que se haga necesaria su transcripción por no ser un requisito formal de las sentencias.

Del mismo modo, se tienen por reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias, las defensas opuestas por la demandada; sin que puedan ser tomados en cuenta los motivos y fundamentos legales para la emisión del acto impugnado que no hayan sido invocados en éste, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 37 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

SEXTO. Estudio de los conceptos de nulidad.

Para el estudio de los conceptos de nulidad, esta Sala

analizará en primer término, el planteado como PRIMERO del escrito inicial de demanda y los argumentos expuestos en el escrito de ampliación de demanda que se refieren a la Incompetencia de la Autoridad que resolvió el recurso de revisión y quien comparece a juicio; ello, al ser de estudio preferente.

Al efecto, resulta aplicable la Tesis de Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, misma que puede ser consultada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Décima Época, Registro: 2005663, Libro 3, Febrero de 2014, Tomo III, Materia(s): Administrativa, Tesis: XII.2o.2 A (10a.), Página: 2300; cuyo rubro y texto establece textualmente lo siguiente:

***“CONCEPTOS DE IMPUGNACIÓN EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. EL ESTUDIO DE LOS RELACIONADOS CON LA COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD DEMANDADA ES PREFERENTE SOBRE LOS QUE PLANTEAN VICIOS FORMALES Y DE PROCEDIMIENTO, Y PREVIO AL DE LOS QUE CONTROVIERTEN EL FONDO DEL ASUNTO.*”**

El artículo 51, fracción I, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo establece, como causa de ilegalidad, la incompetencia del funcionario que haya dictado la resolución impugnada, ordenado o tramitado el procedimiento del que ésta deriva, la cual se refiere a un presupuesto esencial de validez de todo acto de autoridad, cuyo estudio es preferente, por referirse a una cuestión de orden público. Esta relevancia ha sido destacada por la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al determinar que la actualización de la hipótesis señalada produce la nulidad lisa y llana del acto controvertido. Por tal motivo, los vicios formales o de procedimiento establecidos en las fracciones II y III del artículo mencionado, cuya actualización produce una nulidad para efectos, no generarán un mayor beneficio al actor que el obtenido por aquella nulidad lisa y llana. Por otra parte, del penúltimo párrafo del propio precepto, a partir de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de diciembre de 2010 en que se adicionó, se advierte que, cuando concurren conceptos de anulación relativos a la incompetencia de la autoridad, con otros relativos al fondo del asunto, se privilegiará, en primer orden, el estudio de aquéllos, pues, de resultar fundados, su análisis se justifica en atención a que el fin perseguido es determinar si alguno de ellos genera un mayor beneficio al actor que el alcanzado por la incompetencia de la autoridad. En estas condiciones, se concluye que siempre que concurren en el juicio contencioso administrativo conceptos de impugnación relacionados con la competencia de la autoridad demandada, por su propia naturaleza, su estudio es preferente sobre los que plantean vicios formales y de procedimiento, y previo al de los que controvierten el fondo del asunto, porque el mayor beneficio que ello





*puede producir, guarda relación con la nulidad lisa y llana que se hubiera alcanzado, en su caso, por la incompetencia de la autoridad.”*

Posteriormente, esta Sala se avocará al estudio de los conceptos de nulidad, planteados como SEGUNDO y TERCERO del escrito inicial de demanda y los argumentos contenidos en el escrito de ampliación de demanda, los cuales, al estar relacionados, se analizarán de forma conjunta.

Así, la parte actora, en el PRIMER concepto de nulidad y en el escrito de ampliación de demanda, argumenta que el Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes, es incompetente para resolver el recurso de revisión interpuesto y para comparecer a juicio, ya que el competente para ello era el Director del Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes, en virtud de que:

1) el Artículo 87 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado, establece que los recursos de revisión serán resueltos por el superior jerárquico, y que en el caso de estudio dicho superior Jerárquico lo es la Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, ya que quien emitió la resolución impugnada fue el Director Operativo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;

2) Que la autoridad al resolver el recurso está pretendiendo aplicar en su perjuicio disposiciones legales en forma retroactiva, ya que la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, existe a partir del primero de enero de dos mil dieciocho mediante reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado; es decir, la referida secretaría nació a la vida con fecha posterior a la interposición de su recurso, lo cual ocurrió el día veintinueve de junio de dos mil diecisiete, en tanto que el acto que recurrió es del diecisiete de mayo de dos mil diecisiete; situación que es reconocida por la propia autoridad demandada.

Que por lo tanto, el recurso debía ser resuelto por las autoridades identificables para el gobernado, en el momento de que fue emitido el acto recurrido, de conformidad con el artículo 14 constitucional, es decir, conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

3) Que bajo la misma lógica, la Coordinadora Jurídica de la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, carece de competencia para comparecer a juicio y dar contestación a la demanda, en virtud de que sustenta sus facultades en un reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha **veintiocho de diciembre de dos mil dieciocho**, siendo que dichas facultades **no existían**, pretendiendo hacer una aplicación retroactiva del mismo, en tanto que la Directora de Registro Público de la Propiedad es omisa en dar contestación a la demanda;

4) Que por lo tanto se viola en su perjuicio lo dispuesto por el artículo 4, fracción I de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado, así como los artículos 14 y 26 constitucionales, al haberse emitido un acto por servidor público quien no tenía facultades para ello, pretendiendo aplicarse en su contra disposiciones legales en forma retroactiva.

Los argumentos de la parte actora son **INFUNDADOS**

Es así porque el Recurso de Reconsideración que se impugna fue emitido el **catorce de mayo de dos mil diecinueve**, fecha en la cual, la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, **ya existía**, y por tanto contaba con facultades y competencia para resolver el recurso planteado, al ser el Secretario de dicha dependencia es Superior Jerárquico del Director Operativo del Registro Público de la Propiedad del Estado.

Ello, porque mediante reforma a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día **veintisiete de octubre de dos mil diecisiete** y que por disposición de su artículo primero transitorio, entró en vigor el **primero de enero de dos mil dieciocho**.

En la referida Ley Orgánica, el artículo 39, establece las facultades de la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral



del Estado de Aguascalientes, estableciéndose en las fracciones XXVI y XXX, que son citadas en la resolución al Recurso de Revisión que se impugna, se establece textualmente lo siguiente:

*“Artículo 39.- A la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral corresponde, además de las atribuciones establecidas en el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el despacho de los siguientes asuntos:*

*...*

*XXVI.- Coordinar los trabajos del Gabinete Estratégico de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y de los Comités y Subcomités que por alguna disposición legal le sea encomendada su representación;*

*...*

*XXX.- Organizar y vigilar el ejercicio de las funciones inherentes al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;*

*...”*

De lo transcrito se obtiene que a partir del **primero de enero de dos mil dieciocho**, fecha de entrada en vigor de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Aguascalientes, el Registro Público de la Propiedad depende de la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral y por ende, el Secretario de la referida dependencia es sin duda **superior jerárquico** de la Directora Operativa del Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes.

Luego, si el Recurso de Revisión fue resuelto el día **catorce de mayo de dos mil diecinueve**, ello se traduce en que a la fecha de la resolución del citado recurso, el Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, **ya contaba con facultades y competencia para resolver el referido recurso**, por lo que resultan infundados los argumentos manifestados por la parte actora.

Refuerza lo aquí expuesto, lo dispuesto por los artículos Quinto y Noveno Transitorios de la Referida Ley Orgánica de la

Administración Pública del Estado de Aguascalientes, los cuales textualmente establecen lo siguiente:

“TRANSITORIOS

...

ARTÍCULO QUINTO.- *A la entrada en vigor del presente Decreto se realizarán las transferencias de personal, de recursos financieros y materiales de una Entidad o Dependencia a otra, según proceda.*

*Los acuerdos celebrados entre las Dependencias y las Entidades, así como los compromisos, derechos y procedimientos que hubieren suscrito, contratado, adquirido o desarrollado, así como las atribuciones que otras leyes les asignen, serán asumidos por la Dependencia o Entidad correspondiente.*

...

ARTÍCULO NOVENO.- *Cuando esté siendo sustanciado un asunto competencia de alguna Dependencia o Entidad establecida con anterioridad a la vigencia del presente Decreto y que por disposición de éste, deba ser ejercida por otra u otras, deberán transferirse los expedientes en trámite y el archivo a la Dependencia o Entidad correspondiente, la cual deberá concluir dichos asuntos y dictar la resolución respectiva.*

*Los asuntos que con motivo de este Decreto deban pasar de una Dependencia o Entidad a otra, permanecerán en el último trámite que hubieren alcanzado, a excepción de aquellos urgentes o sujetos a término, los cuales se atenderán por quien los venía despachando.” (El énfasis es de esta Sala)*

De lo transcrito se corrobora que los asuntos en trámite a cargo de una dependencia, incluyendo los recursos administrativos pendientes de resolver (como el caso que nos ocupa), se transferirán a la dependencia que asuma la competencia, para que sea ésta quien los concluya y dicte la resolución respectiva.

En la especie, la parte actora presentó un Recurso de Revisión ante el Registro Público de la Propiedad en fecha **veintinueve de junio de dos mil diecisiete**, y que el mismo no fue resuelto sino hasta el día **catorce de mayo de dos mil diecinueve**, como lo reconoce la propia actora y como consta en la referida resolución (foja 162 de los autos), con lo cual se corrobora que al momento de emitir la resolución correspondiente al recurso, el Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, tenía competencia para ello.

Lo anterior, no se traduce en la aplicación retroactiva de las disposiciones citadas de la Ley Orgánica, en perjuicio de la parte actora,



pues, se reitera, las disposiciones de la Ley Orgánica entraron en vigor el **primero de enero de dos mil dieciocho**, en tanto que la resolución impugnada data del **catorce de mayo de dos mil diecinueve**, fecha posterior a la entrada en vigor de las referidas disposiciones.

No es obstáculo para lo anterior, lo argumentado por la parte actora en el sentido de que en términos de lo dispuesto por el artículo 14 Constitucional, el recurso debe ser resuelto por las autoridades identificables para el gobernado, en el momento de que fue emitido el acto recurrido; pues si bien es cierto, conforme a tal disposición, todo acto de molestia debe señalar los medios de defensa con que se cuenta para combatirlo, ello es precisamente para garantizar al gobernado el acceso a la impartición de justicia y la seguridad y certidumbre jurídica, lo que se colma con la admisión del recurso para su posterior resolución, tal y como resultó en el caso de estudio; es decir, lo que resultaría ilegal, es que la autoridad, argumentando los cambios normativos a la competencia, desechara el recurso interpuesto, lo que sí se traduciría en una aplicación retroactiva de las disposiciones citadas; sin embargo, se reitera, en el caso de estudio, ello no ocurrió, pues el recurso fue admitido y consecuentemente resuelto por la autoridad competente en el momento de dictar la resolución.

Tampoco es obstáculo para lo anterior, el hecho de que el recurso fue resuelto por el Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado y no por el Director de Registro Público de la Propiedad, ello, porque la resolución de origen fue emitida por el Director Operativo del Registro Público de la Propiedad del Estado; en tal sentido si bien es cierto que el Director del Registro Público de la Propiedad del Estado es el Jefe Inmediato del Director Operativo, no menos cierto es que el Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, es el superior Jerárquico de ambos y por tanto cuenta con las facultades para resolver el Recurso de Revisión, en términos de las disposiciones previamente citadas, así como en términos de

lo establecido por el artículo 87 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado que textualmente establece:

*“ARTICULO 87.- El superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto o resolución impugnada será el encargado de resolver el recurso, podrá:*

*...”*

De la porción transcrita, se obtiene que es el **superior jerárquico** de la autoridad quien emitió la resolución impugnada, quien deberá resolver el recurso, cualidad que sin duda se configura en el Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, por lo que es incorrecta la afirmación de que el recurso debió ser resuelto por el Director de Registro Público de la Propiedad y sólo por él, pues se insiste, el Registro Público de la Propiedad del Estado, a partir del **primero de enero de dos mil dieciocho**, está adscrito a la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado y por tanto el Secretario de dicha dependencia, tiene competencia y facultades para resolver los recursos interpuestos en contra de las resoluciones emitidas por el Director Operativo del Registro Público de la Propiedad; de ahí lo infundado de las argumentaciones de la parte actora.

En cuanto a la impugnación de la competencia de la Coordinadora Jurídica de la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, para comparecer a juicio en representación de la Directora del Registro Público de la Propiedad, bajo el argumento de que se pretende dar efectos retroactivos a sus facultades.

El argumento resulta igualmente **INFUNDADO**

Es así, porque como lo reconoce el propio actor, la referida coordinadora jurídica, fundamenta sus facultades y representación en el Reglamento Interior de la Secretaría publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha **veintiocho de diciembre de dos mil dieciocho**, por lo que la comparecencia y representación **no es retroactiva**, ya que la demanda de



estudio fue interpuesta el cinco de junio de dos mil diecinueve, en tanto que la contestación a la demanda fue ingresada a Oficialía de Partes Común del Poder Judicial del Estado el veintidós de julio de dos mil diecinueve (ver certificación foja 90 vuelta de los autos), por tanto, en el momento de la contestación de la demanda, la Coordinadora Jurídica de la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, ya contaba con facultades para representar al Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes, de ahí lo infundado del argumentos de estudio:

Continuando con el estudio de los conceptos de nulidad en relación a los argumentos vertidos como SEGUNDO y TERCERO de los del escrito inicial de demanda y que reitera en el escrito de ampliación de demanda.

Se advierte que para el estudio de los mismos, esta Sala aplicará el principio de **litis abierta** contemplado en el artículo 10 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, que a la letra dice:

*“ARTÍCULO 10.- Cuando las leyes o reglamentos de las distintas dependencias administrativas estatales, municipales, de sus órganos descentralizados o de otras personas, establezcan algún recurso o medio de defensa, será optativo para el particular agotarlo, o bien, intentar desde luego el juicio ante la Sala.*

*Cuando la resolución recaída a un recurso administrativo, no satisfaga el interés jurídico del recurrente, y éste la controvierta en el juicio contencioso administrativo, se entenderá que simultáneamente impugna la resolución recurrida en la parte que continúa afectándolo, pudiendo hacer valer conceptos de nulidad no planteados en el recurso.*

*Asimismo, cuando la resolución a un recurso administrativo declare por no interpuesto o lo deseche por improcedente, siempre que el Tribunal competente determine la procedencia del mismo, el juicio contencioso administrativo procederá en contra de la resolución objeto del recurso, pudiendo en todo caso hacer valer conceptos de nulidad no planteados en el recurso”.*

De la interpretación literal del numeral que antecede se

advierde que conforme al principio de *litis abierta* aplicable al juicio de nulidad, el afectado con la resolución recaída a un recurso en sede administrativa puede expresar conceptos de nulidad relativos tanto a la resolución combatida en el recurso, como a la que le hubiere recaído a dicho recurso y además; por lo que toca a la primera, puede introducir argumentos diferentes a los que hizo valer en el recurso.

Sobre el tema de *litis abierta*, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo que mediante este principio se permite al demandante esgrimir conceptos de anulación novedosos y reiterativos en el juicio de nulidad, es decir, volver a plantear aquellos argumentos que ya fueron sustentados ante la autoridad administrativa al recurrir el fallo de origen o nuevos razonamientos que no hayan sido propuestos en el mismo; dichos argumentos se plasmaron, respectivamente, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVII, abril de 2003, jurisprudencia 2a./J. 32/2003, página 193, que expresan:

***"JUICIO DE NULIDAD. EL PRINCIPIO DE LITIS ABIERTA CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 197, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN VIGENTE, PERMITE AL DEMANDANTE ESGRIMIR CONCEPTOS DE ANULACIÓN NOVEDOSOS O REITERATIVOS REFERIDOS A LA RESOLUCIÓN RECURRIDA, LOS CUALES DEBERÁN SER ESTUDIADOS POR EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA.*** El artículo 197 del Código Fiscal de la Federación, en su texto anterior a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 1995, contenía el principio de 'litis cerrada' que impedía que se examinaran los argumentos dirigidos a demostrar la ilegalidad del acto administrativo contra el cual se enderezó el recurso, es decir, no permitía que el demandante hiciera valer o reprodujera argumentos relativos a la resolución recurrida; y, por ende, el entonces Tribunal Fiscal de la Federación no estaba obligado a estudiar los conceptos de anulación que reiteraran argumentos ya expresados y analizados en el recurso ordinario; sin embargo, en el texto vigente del último párrafo del citado numeral se simplificó el procedimiento contencioso administrativo al cambiar el principio de 'litis cerrada' por el de 'litis abierta', el cual comprende no sólo la resolución impugnada sino también la recurrida; los nuevos argumentos que pueden incluir los razonamientos que se refieran a la resolución recurrida, y los dirigidos a impugnar la nueva resolución; así como aquellas razones o motivos que reproduzcan agravios esgrimidos en el recurso administrativo en contra de la resolución originaria. Por tanto, todos estos argumentos, ya sean novedosos o reiterativos de la instancia administrativa, constituyen los conceptos de anulación propios de la demanda fiscal, lo cual implica que con ellos se combaten tanto la resolución impugnada como la recurrida en la parte que afecte el interés jurídico del actor, por lo que el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y





*Administrativa está obligado a estudiarlos."*

Precisado lo anterior, en el SEGUNDO concepto de nulidad del escrito inicial de demanda, expresa la parte actora que la confirmación del rechazo a realizar la inscripción solicitada es ilegal porque el Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado fue omiso en fundar y motivar su resolución, pues no examinó cada uno de los agravios expuestos ante él, a lo cual estaba obligado en términos del artículo 92 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado, pues se hicieron valer TRES agravios distintos entre sí, todos los cuales demuestran que hubo una deficiente fundamentación e ilógica motivación del acto recurrido, lo que le deja en estado de indefensión; ello, en virtud de que su escritura claramente dice que el comprador adquiere el 26.79% de los derechos de propiedad, esto es, al adquirir un porcentaje está creando una copropiedad con el VENDEDOR; pero el demandado es omiso para explicar, fundamentar y motivar el porqué considera que no existe copropiedad, afirmando ilógicamente que 'se pretende obtener una subdivisión', con el usufructo, lo que resulta FALSO, ya que un porcentaje de la propiedad no la subdivide por sí misma.

Agrega que el comprador y el vendedor, son copropietarios en proindiviso y en porcentajes distintos de un solo inmueble y el hecho de que entre ellos pacten un derecho de Usufructo, no impide la copropiedad, situación que confiesa la autoridad, al reconocer que el Comprador adquiere los derechos de propiedad correspondiente a su porcentaje.

Manifiesta que los razonamientos de la autoridad son contrarios a derecho, pues no existe disposición alguna que prohíba realizar un acto jurídico.

Agrega en el TERCER concepto de nulidad, que la autoridad demandada afirma temerariamente que dentro del protocolo se pretende obtener una subdivisión, y que esto es falso, pues es omisa en analizar las disposiciones del Código Civil del Estado en relación al usufructo, siendo

que el usufructo nada tiene que ver con la subdivisión que según la autoridad se pretende realizar, pues el usufructo es un contrato diferente al de compraventa y no es una subdivisión.

Reitera en ampliación de demanda que ninguna ley prohíbe pactar el usufructo sobre una parte del predio ni prohíbe determinar cuál es la parte del inmueble sobre la que se constituye el usufructo, igualmente que ninguna ley prohíbe pactar que persona pagará lo que ahí se construya.

Los argumentos de estudio son INFUNDADOS

Es así, porque si bien es factible legalmente realizar la compraventa de derechos de copropiedad y constituir usufructo sobre una porción de la copropiedad (siempre y cuando el usufructo se conceda por los copropietarios a favor de un tercero diverso a ellos en términos del artículo 992 del Código Civil del Estado<sup>2</sup>), ello no significa que a través de estos actos jurídicos celebrados por las partes de un contrato, quede administrativamente autorizada la subdivisión de un bien inmueble (como en el caso acontecería de facto, generando incertidumbre legal).

En efecto, en el presente caso; la escritura cuya inscripción ha sido rechazada en el Registro Público de la Propiedad, número dos mil setecientos veintiuno de fecha once de marzo de dos mil quince; hace constar que los copropietarios conceden a uno de ellos una porción del inmueble en forma individualizada e identificable, lo cual es contrario a la figura de proindiviso, que debe prevalecer en la copropiedad.

Es así, porque los artículos 951, 957, 988 y 990 del Código Civil del Estado, establecen textualmente lo siguiente:

*“Artículo 951.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.”*

*“Artículo 957.- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.”*

*“Artículo 988.- La copropiedad cesa: por la división de la cosa común; por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.”*

*“Artículo 990.- La división de bienes inmuebles es nula*

<sup>2</sup> Artículo 992.- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.



*si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.”*

De lo transcrito se obtiene que hay copropiedad, sólo cuando una cosa pertenece pro-indiviso a varias personas y que la copropiedad cesa, precisamente por la división de la cosa común, la cual, tratándose de bienes inmuebles, debe hacerse con las formalidades que la ley exige para su venta.

En el caso de estudio, es incorrecta la afirmación de la parte actora, en el sentido de que en la escritura cuya negativa de inscripción se demanda sólo se está vendiendo en copropiedad un porcentaje del inmueble, sin que ello se traduzca en una asignación particular de una porción del mismo.

Ello se obtiene de la referida escritura, respecto de la cual, han sido pre transcritos los antecedentes y cláusula primera.

Así, en la cláusula primera de la escritura, se desprende que si bien, inicialmente se afirma que el objeto de la compraventa es solamente el 26.79% (Veintiséis Punto Setenta y Nueve Por Ciento), de los derechos de propiedad, lo que sí sería congruente con la naturaleza de la copropiedad; sin embargo, en la misma cláusula primera se establece más adelante que (sic): “porcentaje que representa una superficie de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS y se determina con las medidas y colindancia descritas en el Antecedente ‘III’”, por su parte, el Antecedente III de dicha escritura establece:

*“III.- Del predio que resta a los VENEDORES, han pactado la venta otro(sic) veintiséis punto setenta y nueve por ciento de los derechos de propiedad a favor del ahora COMPRADOR, otorgándole un USUFRUCTO VITALICIO que representa una superficie de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, que será ubicada en la parte del fondo del inmueble original, que no tiene construcción alguna y con acceso por la avenida Paseo del Río en Proyecto y las siguientes medidas y colindancias...*

*...”*

De lo transcrito se obtiene, que es inexacta la afirmación de la parte actora al referir que solamente es objeto de la compraventa, un porcentaje de derechos de copropiedad; pues la cláusula primera remite a la tercer declaración de la escritura en la cual se hace referencia a una superficie de terreno específica, ubicada además con medidas y colindancias.

Por lo que no sólo se está transfiriendo en compraventa un porcentaje de la propiedad, sino una fracción específica del inmueble, lo que de suyo implica la división de la cosa común y por tanto ello obliga a que se apliquen las formalidades que la ley exige para la venta de bienes inmuebles.

La asignación particular al comprador —no sólo de un porcentaje de la copropiedad sino de una porción específica del bien inmueble—, se corrobora porque en la propia cláusula primera de la escritura, se establece que se reconocerá (a favor del comprador) de su exclusiva propiedad TODA CONSTRUCCIÓN que ahí se realice.

En virtud de lo anterior, la resolución de la autoridad registral para negar la inscripción solicitada y la confirmación de la autoridad revisora, fueron debidamente correctas, al considerar que la inscripción era improcedente porque del protocolo presentado, se desprende que se pretende obtener una subdivisión del inmueble, lo cual exige como formalidad la obtención del trámite de subdivisión del predio por autoridades competentes, so pena de nulidad y que existe copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro indiviso, siendo que con el contrato de compraventa y usufructo vitalicio contenido en la escritura, pretende reconocer áreas de uso exclusivo, delimitando superficie, medidas y colindancias.

De ahí lo INFUNDADO de los argumentos de estudio.

Por otra parte, es igualmente INFUNDADO que la materia de la compraventa, fueron solamente los derechos de copropiedad en el porcentaje especificado y no una superficie identificable y determinada y que lo que se asignó —afirma el demandante— como superficie específica se hubiere limitado para el Usufructo que se contiene en la propia escritura.



Se afirma ello, porque de la propia escritura se advierte en su cláusula primera; que el porcentaje de la compraventa en copropiedad se determina con las medidas y colindancia descritas en el Antecedente 'III' del mismo instrumento.

Es decir, no cabe duda que la compraventa no fue solamente sobre un porcentaje, sino sobre una superficie específica y linderos, lo cual, se insiste, es contrario a la naturaleza del pro-indiviso de la copropiedad independientemente de que en la escritura se haya asignado la misma superficie específica en Usufructo.

No es obstáculo para lo anterior, la afirmación de la parte actora, en el sentido de que no existe prohibición legal para realizar la operación propuesta, pues se reitera, en la copropiedad de un inmueble sí existe prohibición legal de asignar una porción específica del inmueble a uno de los copropietarios, ya que conforme a las disposiciones transcritas, todos los propietarios gozan de la propiedad en forma pro-indivisa, por lo que asignar una superficie específica implica la división del inmueble, lo que contraviene a la copropiedad.

Tampoco es obstáculo, el que la parte actora en apoyo a los argumentos manifestados, hubiere ofrecido como prueba superveniente, copia del oficio número 2019 009-3075, en el que supuestamente se constituye un precedente de la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado de operaciones similares (foja 195 a 197 de los autos) y que por tanto el mismo criterio debe ser aplicado al caso de estudio.

Tal argumento es igualmente INFUNDADO, en primer término, porque dichas constancias no guardan relación directa con el asunto de estudio y en segundo, porque si bien en dichas constancias se resolvió revocar una negativa de inscripción, ello fue, no atendiendo al fondo del asunto, sino a cuestiones de forma, particularmente la falta de una debida y fundamentación y motivación del asunto, siendo que en relación al fondo del asunto, la prueba ofrecida como superveniente es congruente con lo resuelto en la resolución primigenia aquí impugnada, al establecer dicha

resolución superveniente que: “...al señalarse medidas y colindancias... se configura un acto contrario a derecho, ya que dicha acción representa la subdivisión del inmueble, hecho que por la naturaleza del contrato no es posible llevar a cabo...” (ver considerando SEXTO de la resolución remitida como prueba superveniente), por lo que, la citada prueba superveniente no constituye un precedente a favor del actor, de ahí lo infundado del argumento de estudio.

No pasa inadvertido a esta Sala, que la parte actora hace valer argumentos en relación a la falta de exhaustividad en el estudio del Recurso de Revisión interpuesto y con supuestos vicios de forma en relación a la indebida fundamentación y motivación de la resolución impugnada.

No obstante, dichos argumentos resultan INATENDIBLES por INOPERANTES, pues a nada práctico conduciría su estudio dado que para privilegiar la eficacia de las resoluciones jurisdiccionales, esta Sala ha realizado el examen de FONDO de los argumentos expuestos, determinando que los mismos son infundados; por lo que en el supuesto de que tales argumentos por vicios resultaren fundados, aún en dicho escenario, ello no se traduciría en la obtención de las pretensiones de la parte actora, en términos de lo expuesto, prolongando innecesariamente la resolución de la controversia.

SÉPTIMO. Al ser infundados e inatendibles los argumentos de nulidad expresados por el demandante, conforme al análisis realizado en el considerando anterior lo que procede es reconocer la validez de las resoluciones impugnadas.

Por las razones que se informan en el presente fallo y con fundamento en los artículos 59, 60 y 62, fracción I de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- La parte actora no acreditó su acción, en virtud de las razones a que se refiere el considerando SEXTO de esta sentencia.

SEGUNDO.- Se RECONOCE LA VALIDEZ de:

I.- La resolución contenida en el oficio número 2019 009-



1499, emitido por el Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes el *catorce de mayo de dos mil diecinueve* y a través del cual, **resuelve recurso de revisión** interpuesto en contra del oficio número **874299**, que a continuación se describe;

2.- El oficio número **874299** emitido por la Directora Operativa del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha *diecisiete de mayo de dos mil diecisiete* y a través del cual, **se niega** la inscripción de la escritura **2721**, volumen **89**, de fecha *once de marzo de dos mil quince*; en la cual se hace constar el **contrato de compraventa del 26.79%** de un inmueble y posteriormente a dicha operación de compraventa, se **pacta** entre los copropietarios, un contrato de usufructo sobre la misma copropiedad.

**TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió esta Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, por unanimidad de votos de los Magistrados Enrique Franco Muñoz, Rigoberto Alonso Delgado y **Alfonso Román Quiroz**, siendo **ponente** el **último** de los nombrados, quienes firman en unión de la Secretaria General de Acuerdos, Licenciada María Hilda Salazar Magallanes, quien autoriza y da fe.

La resolución anterior se publicó en lista de acuerdos de veinte de enero de dos mil veinte. Conste