



JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
NÚMERO: 1543/2019

ACTOR: ****

AUTORIDAD DEMANDADA: DIRECTOR DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO DEL ESTADO DE
AGUASCALIENTES.

MAGISTRADO PONENTE: ALFONSO ROMÁN QUIROZ
SECRETARIO: JUAN CARLOS GONZÁLEZ GALVÁN

Aguascalientes, Aguascalientes, veintinueve de noviembre
de dos mil diecinueve

V I S T O S, para resolver, los autos del juicio de nulidad
número 1543/2019

RESULTANDO

I.- Mediante escrito presentado en Oficialía de Partes del Poder Judicial del Estado, el *veintitrés de agosto de dos mil diecinueve*, remitida 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. RESOLUCIÓN O ACTO IMPUGNADO.- Por mi propio derecho, promuevo JUICIO CONTENCIOSO DE NULIDAD ADMINISTRATIVA, para que se prive de todo efecto y de todo valor legal el rechazo emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Aguascalientes, consistente en la negativa a inscribir en los libros de esa dependencia publicitaria la escritura pública que se le asignó con número la *** de fecha doce (12) de septiembre de mil novecientos noventa y siete (1997, otorgada ante la fe del otrora Notario Público número treinta y cuatro del Estado Licenciado LUIS FELIPE DE J. HIDALGO TRUJILLO, rechazo derivado del volante ***”*

II.- Por acuerdo de *tres de septiembre de dos mil diecinueve*, se admitió a trámite la demanda interpuesta por la parte actora, teniéndose por admitidas las pruebas ofrecidas y ordenando el emplazamiento respectivo a las autoridades demandadas.

III.- Mediante proveído del *diecisiete de octubre de dos mil diecinueve*, se tuvo a la autoridad contestando la demanda, admitiéndole esta Sala, las pruebas ofrecidas en términos del referido acuerdo y se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de juicio.

IV.- En audiencia de juicio, que se llevó a cabo el día *veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve*, 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 impugna una resolución definitiva emitida por una autoridad del Estado de Aguascalientes; que el particular afirma le causa agravio.

SEGUNDO. Existencia de la resolución impugnada.

La existencia de la resolución impugnada se acredita con la resolución emitida por la Coordinadora Operativa del Registro Público de la Propiedad adscrito a la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, el *veintidós de julio de dos mil diecinueve*, con número de volante *** y mediante la cual, se **niega la inscripción** de la escritura ***, pasada ante la fe del Notario Público Número 34, supernumerario, en el Estado de Aguascalientes.

Prueba que obra a foja 19 de los autos, al haber sido exhibida por la parte actora en el escrito inicial de demanda, y que al tratarse de una DOCUMENTAL PÚBLICA, al haber sido emitida por servidor público en uso de sus funciones y contar con firma electrónica y cadena de autenticación, merece 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 se impugna la negativa de inscripción de una escritura pública que no guarda relación alguna con el actor y que si bien el actor manifiesta que posteriormente él compro parte del inmueble, no acredita dicha situación con probanza alguna.

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

Es así, porque el C. *******, parte actora en el presente juicio manifiesta en el 5º (Quinto) de los hechos del escrito inicial de demanda, que él adquirió de *******, parte alícuota del mismo inmueble sobre el cual recayó la negativa de registro que se impugna.

En razón de lo anterior, es que la resolución que se impugna, afecta los intereses del actor, y por tanto cuenta con interés legítimo para impugnar dicha resolución.

Ahora bien, para acreditar lo anterior, la parte actora en el 9º (Noveno) de los hechos del escrito inicial de demanda, manifiesta como antecedente del presente juicio, el juicio incoado bajo el número de expediente 0742/2018 del índice de esta Sala.

Por lo que esta Sala, al constituir un hecho notorio invocado por la parte actora, procede a traer a la vista el referido expediente.

Al respecto resulta aplicable por afinidad de criterio, la Tesis de Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia del

Trabajo del Cuarto Circuito, misma que puede ser consultada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Novena Época, Registro: 180631, Tomo XX, Septiembre de 2004, Materia(s): Laboral, Tesis: IV.3o.T.178 L, Página: 1765, cuyo rubro y texto establece lo siguiente:

“HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYE PARA LAS JUNTAS DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE EL EXPEDIENTE RELATIVO A UN JUICIO LABORAL SEGUIDO ANTE ELLAS.

El artículo 795 de la Ley Federal del Trabajo establece que son documentos públicos aquellos cuya formulación está encomendada por la ley a un funcionario investido de fe pública, así como los que expida en ejercicio de sus funciones y harán fe en el juicio sin necesidad de legalización; por su parte, el numeral 803 del mismo ordenamiento legal prevé que la Junta deberá solicitar directamente los documentos que se ofrezcan como pruebas cuando se tratan de informes o copias que debe expedir alguna autoridad. Luego entonces, el expediente relativo a un juicio laboral que se haya seguido ante una Junta de Conciliación y Arbitraje constituye para ésta un hecho notorio que puede ser introducido como documental en vía de informe por el propio tribunal de trabajo en un diverso juicio laboral en el que haya sido invocado como antecedente o hecho fundatorio de la acción.”

Así, al consultar el referido expediente, obra en el mismo de la foja 17 a la 18, copias certificadas de la escritura pública, número ***, de fecha tres de abril de dos mil nueve, ante la Fe del Licenciado Rogelio Talamantes Barnola, Notario Público número treinta y tres de los del estado.

A través de dicha escritura, la parte actora acredita contrato de compraventa celebrado entre el *** (parte actora en el presente juicio), quien adquiere en propiedad del primero de los mencionados, el cincuenta por ciento del ***, con una superficie de Mil Treinta Ocho Metros Veinticinco Decímetros Cuadrados. Guardando identidad la propiedad adquirida por el actor, con aquella cuya negativa de inscripción se impugna, acreditando con ello su interés legítimo para comparecer a demandar la nulidad del acto impugnado, de ahí lo infundada de la causal de improcedencia invocada.

CUARTO. Al no actualizarse causal de improcedencia alguna, se procede 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.

QUINTO. Estudio de los conceptos de nulidad.

Esta Sala procede a estudiar de manera conjunta los conceptos de nulidad expresados por la parte actora bajo los ordinales PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, SEXTO y SÉPTIMO al estar íntimamente relacionados.

Así, manifiesta la parte actora que la negativa de inscripción impugnada es ilegal, porque:

a) El artículo 2888 del Código Civil del Estado en que se funda la autoridad para negar la inscripción no condiciona que se establezca en la escritura el porcentaje de los derechos adquiridos, máxime que no resulta aplicable en virtud de haber sido modificado con posterioridad a la emisión de la escritura cuyo registro se intenta y que por el contrario, los artículos 3 y 54 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, permiten su inscripción.

b) Que en la fecha en que se otorgó la escritura pública rechazada, se cumplieron con los requisitos existentes en esa época, presentándose ante el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros y para cumplir con el tracto registral, aunado que el acto constitutivo fue la adjudicación en juicio ejecutivo mercantil 1133/1991 y que con la escritura no se constituye, ni tampoco se genera derecho

alguno y donde la Ley no distingue, no se debe distinguir;

c) Que existe seguridad y certeza jurídica de lo que se enajenó, debiendo tomarse en cuenta que la escritura pública proviene de un remate judicial y que la misma fue otorgada por la autoridad quien conoció de ese juicio, por lo que no existe razón alguna para argumentar que no se cumplió con la normatividad y como consecuencia rechazar la inscripción;

d) Que tampoco es razón para la negativa de inscripción, la invocación que realiza la autoridad de dos notas marginales relativas a dos amparos promovidos por la madre del actor ****, en contra del Juicio Ejecutivo Mercantil 1133/2019 del otrora juzgado Primero de lo Civil y de Hacienda de esta ciudad de Aguascalientes, en donde se concedió a mi progenitora EL AMPARO Y PROTECCIÓN DE LA JUSTICIA FEDERAL, dejando a salvo sus derechos gananciales matrimoniales, siendo que dichos derechos son un hecho notorio, por lo que dichas notas marginales son prueba de que se adjudicó en la escritura pública rechazada el cien por ciento del inmueble dejando a salvo los derechos gananciales matrimoniales de ***, tutelando los mismos, sin que deba perderse de vista que los amparos promovidos por ella, son posteriores a la citada adjudicación.

e) Que le causa agravio la afirmación de la autoridad demandada en el sentido de que el traslado de dominio señala como porcentaje el cien por ciento, ya que en un inicio se adjudicó y remató la totalidad del inmueble, pero posteriormente con los juicios de amparo, se dedujo que la adjudicación sólo subsistió el 50% de dicha adjudicación.

Los conceptos de nulidad de estudio son INFUNDADOS.

Es así, porque la negativa de la demandada para inscribir la escritura ***, pasada ante la fe del Notario Público Número 34, supernumerario, en el Estado de Aguascalientes, fue emitida conforme a derecho, pues resulta improcedente la pretensión del actor de inscribirla, ya que la misma ampara el cien por ciento de la propiedad del inmueble, siendo que como el mismo actor lo confiesa y reconoce, el cincuenta por ciento de dicho inmueble es propiedad de la C. ****.

Para mayor precisión de lo aquí descrito, conviene destacar



las siguientes confesiones de la parte actora:

I.- La parte actora reconoce en los hechos número uno, dos y tres de su escrito inicial de demanda que en el juicio ejecutivo mercantil número 1133/1991 del otrora Juzgado Primero Civil y de Hacienda del Estado, fue embargado y rematado a favor del C. ***, el bien inmueble identificado como el **, con una superficie de Mil Treinta y Ocho Metros, Veinticinco Decímetros Cuadrados, otorgándose la adjudicación mediante escritura ***, pasada ante la fe del Notario Público Número 34, supernumerario, en el Estado de Aguascalientes.

2. La parte actora reconoce en la expresión de los conceptos de nulidad del escrito inicial de demanda, que posterior a la escritura de adjudicación del remate, la C. **** promovió juicio de amparo y que a través del mismo, le fueron reconocidos derechos del cincuenta por ciento por gananciales matrimoniales en relación al inmueble previamente descrito, por lo que la adjudicación en remate sólo subsistió el 50% de dicha adjudicación.

Confesiones expresas que hacen prueba en contra de la parte actora, en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la materia contenciosa administrativa, conforme lo disponen los artículos 3 y 47 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

Así, de las propias confesiones de la parte actora y del análisis de la escritura cinco mil ciento ochenta y cinco, del volumen Número III de fecha doce de septiembre de mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Notario Público Número 34, supernumerario, en el Estado de Aguascalientes, se desprende que la autoridad demanda actuó adecuadamente al rechazar la inscripción de dicha escritura.

Lo anterior, porque en la referida escritura, se asentó textualmente lo siguiente:

“-----ANTECEDENTES-----”

1.- Tengo a la vista el expediente número 1133/91, que me fue entregado por el C. Juez Primero de lo Civil y de Hacienda de ésta Capital, del cual transcribo su parte conducente:-----

A) Mediante auto de fecha veinticuatro de Junio de mil novecientos noventa y u[sic], en su carácter de Endosatario en Procuración de Banco Internacional, S.N.C., demandando en la Vía Ejecutiva Mercantil en contra de Fundidora Industrial S.A. y/o Omar de Luna de Luna, por el pago de la cantidad de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL, por concepto de suerte principal más anexidades legales, ordenándose en dicho auto se requiera al demandado por el pago pago [sic] de las señaladas prestaciones, y no haciéndolo en el momento de la diligencia, le sean embargados bienes de su propiedad suficientes a garantizar lo reclamado.-----

B).- En fecha primero de Julio de mil novecientos noventa y uno, tiene efecto la diligencia de requerimiento de pago, embargo y emplazamiento, mediante la cual señala el propio demandado para embargo, entre otros bienes*** Ciudad; cuya superficie, medidas y colindancias se describen en el antecedente segundo de ésta escritura.-----

C).- Por auto de fecha veintiuno de Agosto de mil novecientos noventa y uno, se tiene a los demandados danto contestación a la demanda interpuesta en su contra [...].-----

D).- Con fecha treinta de Noviembre de mil novecientos noventa y tres, se dicta sentencia, en la que se condena a los demandados para que solidaria y mancomunadamente paguen al actor, la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL, como suerte principal, así como el pago de intereses moratorios correspondientes, y gastos y costas del juicio, [...].-----

E).- Por auto de fecha catorce de Agosto de mil novecientos noventa y seis, se ordena anunciar el remate del inmueble embargado en el presente juicio, ordenándose por lo tanto, la publicación de los edictos correspondientes, [...].-----

F).- Con fecha doce de Noviembre de mil novecientos noventa y seis, tiene efecto la audiencia de remate, y en la que se adjudica por ser la mejor postura legal al señor ****, el inmueble embargado y sacado a remate, en la cantidad de CIENTO SESENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL correspondiente al ***, cuya superficie, medidas y colindancias se describen en el antecedente segundo de esta escritura.-----

G).- Por auto de fecha **quince de Noviembre de mil novecientos noventa y seis, se aprueba en todas y cada una de sus partes el remate efectuado** y en fecha veinte de Marzo de ese año, se ordena requerir al demandado para que dentro del término de tres días haga entrega voluntaria de las escrituras del inmueble rematado, bajo apercibimiento de que en caso de no hacerlo, el Juzgado lo hará en su rebeldía; prevención que al no cumplirla el demandado, mediante auto de fecha veintiuno de Abril del presente año, **se hace efectivo el apercibimiento, procediendo el Juez Primero de la [sic] Civil y de Hacienda de ésta Capital, a otorgar en rebeldía del demandado las escrituras de adjudicación correspondientes a favor del señor ***, señalándose y autorizándose al suscrito Notario Público para tirar dicha escritura.**

...

-----CLAUSULAS-----



UNICA.- Por medio del presente instrumento, el C. Juez Primero de lo Civil y de Hacienda de ésta Capital, adjudica en la cantidad de CIENTO SESENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL, a favor del señor ***en ésta Ciudad de Aguascalientes; cuya superficie, medidas y colindancias se describen en el antecedente segundo de esta escritura.

..."

[lo resaltado es propio de esta sentencia]

De lo transcrito se obtiene que la escritura que la parte actora pretende inscribir en el Registro Público de la Propiedad, fue resultado de un Juicio ejecutivo mercantil y que a través del mismo, el juez de la causa adjudicó a *** la totalidad del inmueble; es decir, el cien por ciento del inmueble, sin restricción de porcentaje alguno; reconociendo el propio actor que por interposición posterior de amparo, a la C. ****, le fueron reconocidos derechos de gananciales matrimoniales por el cincuenta por ciento del inmueble.

Luego, resulta inconcuso que la inscripción de la escritura ***, pasada ante la fe del Notario Público Número 34, supernumerario, en el Estado de Aguascalientes por la totalidad del inmueble (cien por ciento) resultaba improcedente, ya que de aceptarse violaría los derechos de la C. ****, al afectarse el cincuenta por ciento de los derechos de su propiedad.

Por lo que resultan incorrectas las afirmaciones de la parte actora, en el sentido de que existe seguridad y certeza jurídica de lo que se enajenó y que los derechos de la C. ****, quedan protegidos, al tratarse de un hecho notorio los derechos gananciales matrimoniales de ésta y que con la inscripción de la escritura no se constituye, ni tampoco se genera derecho alguno.

Pues lo cierto es, que de llegarse a concretar la inscripción de la escritura, aparecería como único dueño del inmueble el C. *** y que de concretarse posteriormente la inscripción de la escritura pública número ***, ante la Fe del Licenciado Rogelio Talamantes Barnola, Notario Público número treinta y tres de los del estado, referida en el TERCER

considerando de esta Sentencia, podría dar lugar incluso a la irregularidad de que aparecieran como copropietarios, los CC. **** (cada uno con un cincuenta por ciento), en franca violación de los derechos de la C. ***

Lo anterior, en términos del artículo 2888 fracción I, vigente en septiembre de mil novecientos noventa y siete, fecha de emisión de la escritura cuya inscripción se pretende.

Así el referido artículo y fracción en la mencionada fecha, textualmente establecía lo siguiente:

“Artículo 2888.- Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título, o la referencia al registro anterior en donde consten esos datos;

...” (Los resaltes son de esta Sala)

De lo transcrito, se obtiene que para que se haga un registro de propiedad, deberá hacerse referencia a la situación específica del inmueble; siendo que en el caso de estudio, se insiste, resultaba imprescindible que se hiciera referencia a que la transmisión de propiedad sólo podría ser por el cincuenta por ciento de los derechos, virtud del cincuenta por ciento con que contaba la C. *** por gananciales matrimoniales, situación que no resulta menor, ya que tal aclaración garantizaría la preservación de los derechos de ésta.

No es obstáculo para lo anterior, lo afirmado por el actor en el sentido de que la escritura de adjudicación fue previa al amparo que determinó la subsistencia del cincuenta por ciento a favor de ****

Pues ante tal escenario, la parte interesada debió haber acudido ante el juez de la causa 1133/1991 para solicitar la cancelación de la primer orden de escrituración y en su lugar, emitiera una nueva, pero esta vez sólo por el cincuenta por ciento de la propiedad, garantizando con ello una sucesión lógica de inscripciones en las que quedara preservado el cincuenta por ciento de la C. *** disponer solamente del cincuenta por



ciento que le correspondía.

De ahí lo infundado de los conceptos de nulidad de estudio.

No pasa inadvertido a esta Sala, que la parte actora hace valer conceptos de nulidad bajo los ordinales QUINTO, OCTAVO y NOVENO relacionados con supuestos vicios de forma en relación a la indebida fundamentación y motivación de la resolución impugnada.

No obstante, dichos conceptos de nulidad resultan INATENDIBLES por INOPERANTES, toda vez que 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 los conceptos de nulidad por vicios formales 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.

SEXTO. Al ser infundados e inatendibles los conceptos de nulidad expresados por el demandante, conforme al análisis realizado en el considerando anterior lo que procede es reconocer la validez de la resolución impugnada.

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 QUINTO de esta sentencia.

SEGUNDO.- Se RECONOCE LA VALIDEZ de la resolución emitida por la Coordinadora Operativa del Registro Público de la Propiedad adscrito a la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento

Territorial, Registral y Catastral del Estado, el *veintidós de julio de dos mil diecinueve*, con número de volante *** y mediante la cual, se **niega la inscripción** de la escritura ****, pasada ante la fe del Notario Público Número 34, supernumerario, en el Estado de Aguascalientes.

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 dos de diciembre de dos mil diecinueve. Conste



PODER JUDICIAL
ESTADO DE AGUASCALIENTES
SALA ADMINISTRATIVA

SALA ADMINISTRATIVA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO
SENTENCIA DEFINITIVA
EXPEDIENTE: 1543/2019

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FIDUCIARIA