

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO.

R.10/2024.



TOCA NÚMERO: TJA/SS/REV/006/2024.

EXPEDIENTE NÚMERO: TJA/SRCA/08/2023.

ACTOR: [REDACTED]

AUTORIDADES DEMANDADAS: DIRECTOR GENERAL Y ANALISTA EJECUTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO.

MAGISTRADA PONENTE: DRA. EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS.

- - - Chilpancingo, Guerrero, uno de febrero de dos mil veinticuatro.-----
- - - V I S T O S para resolver en definitiva por esta Sala Superior, los autos del toca TJA/SS/REV/006/2024, relativo al recurso de revisión interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de cuatro de octubre de dos mil veintitrés, dictada por el Magistrado de la Sala Regional con sede en Ciudad Altamirano de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, en el juicio de nulidad a que se contrae el expediente citado al rubro, y;

RESULTANDO

1. Que mediante escrito de catorce de marzo de dos mil veintitrés, recibido el quince del mismo mes y año citados, compareció ante la Sala Regional con residencia en Ciudad Altamirano de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, [REDACTED], a demandar la nulidad de los actos consistentes en: "A).- Señalo como autoridad ordenadora el Director del Registro Público de la propiedad del Estado, a quien le reclamo la nulidad de la suspensión ilegal del trámite de la inscripción ante la Dirección del registro Público de la Propiedad del Estado, de la Escritura Pública número 358, volumen 348 de fecha 28 de octubre de 2022, pasada ante la fe Lic. Juan Zagal Domínguez, Notario Público 1 del Distrito Judicial de la Montaña de la Ciudad de Malinaltepec Gro., el cual se refiere a la protocolización del contrato de compraventa celebrado entre la suscrita [REDACTED] en mi carácter de compradora y [REDACTED] en su carácter de vendedor respecto de un predio urbano y construcción que se ubica en [REDACTED] de Tlalchapa, Gro. B).- De la otra autoridad señalada

como responsable y ejecutora se le da ese carácter a la C. [REDACTED] [REDACTED] analista de la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado, se le reclama la suspensión del trámite de la inscripción de la Escritura Pública número 358, volumen 348 de fecha 28 de octubre de 2022, pasada ante la fe Lic. Juan Zagal Domínguez, Notario Público 1 del Distrito Judicial de la Montaña de la Ciudad de Malinaltepec Gro., el cual se refiere a la protocolización del contrato de compraventa celebrado entre la suscrita [REDACTED] en mi carácter de compradora y [REDACTED] en su carácter de vendedor respecto de un predio urbano y construcción que se ubica en la Calle [REDACTED] [REDACTED] de Tlalchapa, Gro., contraviniendo con ello las garantías individuales que consagra la carta magna de 1917, como lo son a saber la de legalidad y seguridad jurídica.”; relató los hechos, citó los fundamentos legales de su acción, ofreció y exhibió las pruebas que estimó pertinentes.

2. Por auto de dieciséis de marzo de dos mil veintitrés, el Magistrado de la Sala Regional con residencia en Ciudad Altamirano, Guerrero, de este Tribunal de Justicia Administrativa, admitió a trámite la demanda bajo el número de expediente TJA/SRCA/08/2023 y ordenó el emplazamiento respectivo a las autoridades demandadas DIRECTOR GENERAL Y ANALISTA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO.

3. Por escrito de catorce de abril de dos mil veintitrés, las autoridades demandadas dieron contestación a la demanda, y seguida que fue la secuela procesal, el veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés, se llevó acabo la audiencia del procedimiento, quedando los autos en estado procesal para dictar sentencia definitiva.

4. En fecha cuatro de octubre de dos mil veintitrés, el Magistrado de la Sala Regional del conocimiento, emitió resolución mediante la cual declaró la validez del acto impugnado, con fundamento en el artículo 137 fracción V del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.

5. Inconforme con el sentido de la resolución de cuatro de octubre de dos mil veintitrés, la actora del juicio interpuso recurso de revisión ante la Sala Regional, haciendo valer los agravios que estimo pertinentes, mediante escrito recibido con fecha diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, y por acuerdo de diecinueve de octubre de dos mil veintitrés, se ordenó correr traslado con la copia de los agravios respectivos a las autoridades demandadas para el efecto a

que se refiere el artículo 221 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, por lo que al haberse cumplimentado lo anterior, se remitieron el recurso y expediente en cita a esta Sala Superior para su respectiva calificación.

6. Por acuerdo de diez de enero de dos mil veinticuatro, dictado por la Presidencia de éste Tribunal, se calificó de procedente el recurso de revisión, se ordenó su registro en el libro de control interno que para tal efecto se lleva en la Secretaría General de Acuerdos de esta Sala Superior, e integrado que fue el toca **TJA/SS/REV/006/2024**, se turno a la Magistrada Ponente, para su estudio y elaboración del proyecto de resolución correspondiente; y,

CONSIDERANDO

I. Que el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, es competente para conocer y resolver las controversias en materia administrativa y fiscal que se susciten entre la administración pública estatal centralizada y paraestatal, municipal y paramunicipal, Órganos Autónomos, los Organismos con Autonomía Técnica y los Particulares, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 116 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 105 fracción V, 135 y 138 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 1º del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, y en el caso que nos ocupa, [REDACTED] impugnó el acto de autoridad precisado en el resultando primero de esta resolución, el cual es de naturaleza administrativa, atribuido a las autoridades demandadas precisadas en el resultando segundo, además de que como consta en autos, a fojas de la 97 A 102 del expediente TJA/SRCA/08/2023, con fecha cuatro de octubre de dos mil veintitrés, se emitió resolución por el Magistrado Instructor en la que declaró la validez del acto impugnado, e inconformarse la parte actora al interponer recurso de revisión por medio de escrito con expresión de agravios, presentado en la Sala Regional primaria con fecha diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, se actualizan las hipótesis normativas previstas en los artículos 192 fracción V y 218 fracción VIII del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, en relación con el numeral 21 fracción II de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, donde se señala que el recurso de revisión es procedente en tratándose de las resoluciones que resuelvan el fondo el asunto, que se deben expresar los agravios que cause la resolución impugnada y que la Sala Superior de esta Instancia de Justicia Administrativa tiene competencia para resolver los recursos que se interpongan en contra de las resoluciones de las Salas Regionales, respectivamente; numerales de donde

deriva la competencia de este cuerpo colegiado para conocer y resolver el presente recurso de revisión hecho valer por la parte actora.

II. Que el artículo 219 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, establece que el recurso de revisión deberá ser interpuesto por escrito ante la Sala Regional que haya emitido la resolución, dentro del plazo de cinco días siguientes al en que surta efectos la notificación de la misma, y en el asunto que nos ocupa consta en autos que la resolución ahora recurrida fue notificada a la parte actora el doce de octubre de dos mil veintitrés, por lo que le surtió efectos dicha notificación en esa misma fecha y el término para la interposición del recurso le transcurrió del dieciséis al veinte de octubre de dos mil veintitrés, como se advierte de la certificación realizada por la Secretaría de Acuerdos de la Sala Regional, que obra a foja 09 del toca en cuestión, en tanto que el escrito de agravios fue presentado en la Sala instructora el diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, resultando en consecuencia que el recurso de revisión fue presentado dentro del término que señala el numeral 219 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado.

III. Que de conformidad con el artículo 220 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, el recurrente debe expresar los agravios que le cause la resolución impugnada, y como consta en los autos del toca **TJA/SS/REV/006/2024**, a fojas de la 02 a 04 el revisionista vierte en concepto de agravios varios argumentos, mismos que se transcriben a continuación:

PRIMERO. Causa agravio la recurrente la resolución de fecha 4 de octubre del presente año, dictada por la Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, con sede en Ciudad Altamirano, Gro., en razón de que la Sala Regional interpreta de manera equivocada el acto de nulidad e invalidez ello en razón de que refiere que la protocolización del contrato de compraventa privado celebrado por la suscrita recurrente y [REDACTED] *sigue teniendo el carácter de documento privado no obstante de que en la protocolización de mérito, el Lic. Juan Zagal Domínguez Notario Público No. 1 de la Ciudad de Malinaltepec, Gro., le asigno el número de Escritura Pública 348 volumen 348 de fecha 28 de octubre de 2022, no hay disposición en la Ley del Notariado del Estado que lo prohíba la protocolización de un documento privado, solo cuando su contenido sea contrario a la ley o a las buenas costumbres, en el caso nuestro se trata de un contrato de compraventa que la ley no lo prohíbe tampoco va en contra de las buenas costumbres, sino por el contrario está permitido por el Código Civil y la Ley del Notariado a la celebración de actos jurídicos, el artículo 133 párrafo III en comento, solo se refiere a actos prohibidos y que va en contra de las buenas costumbres, se entiende que puede ser actos*

que contengan vicios de nulidad o la venta de cosa ajena etc..., sin embargo contrario a lo razonado por la Sala Regional primero otorga pleno valor probatorio a todos los documentos públicos que adjunte a la demanda en los términos de los artículos 132 y 135 del indicado Código de la materia, lo que se advierte, que son legales mis documentos que adjunte a la demanda y por ende reúnen los requisitos de Ley, después se retrae o se retracta refiere que no reúne requisitos lo de una escritura pública por la simple y sencilla razón de interpretar indebidamente el precepto legal antes citado, es obvio que me irroga agravios la falta de interpretación de parte del A QUO con tal incongruencia nos lleva a concluir que dicha sentencia de fecha cuatro de octubre del presente año, lo que nos permite hablar de una sentencia incompleta carente de toda congruencia, exhaustividad, fundamentación y motivación que hace imposible de ser congruente con lo pedido y alegado para la existencia de la determinación pronunciada por la Sala Instructora contrario a los artículos 128 y 129 fracciones II, II y IV del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado. En ese tenor debe modificarse la sentencia de fecha 4 de octubre del presente año, por la no aplicación del artículo 133 párrafo tercero de la Ley del Notariado del Estado.

A mayor abundamiento se sostiene que la Sala Regional pasa por inadvertido que la fundamentación y motivación es una exigencia encaminada establecer sobre bases objetivas de racionalidad y la legalidad de una resolución a efecto de procurar eliminar en la medida de lo posible la subjetividad y sobre todo la arbitrariedad de las decisiones de la autoridad, lo que además permita a los gobernados estar en condiciones de impugnar tanto los fundamentos de una resolución los razonamientos que los rigen.

Aunado lo anterior cabe señalar que la Sala Regional al analizar y resolver el juicio administrativo que nos ocupa, en torno a los conceptos de nulidad e invalidez del acto que se impugna los declara como infundados en los términos en que lo hace, lo hace de manera equivocada ello en razón de que el artículo 2250 del Código Civil del Estado, se refiere a las formalidades de un contrato de compraventa, en tal precepto legal la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado a través de la analista adscrita a la Dirección fundó la suspensión de la inscripción de la escritura de la suscrita quejosa, y no en base del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, luego entonces, la Sala Regional no puede ir más allá de lo pedido y alegado donde no suscito controversia por las partes, además esto implica que nos encontramos ante los supuestos de una cuestión meramente civil y no así de una cuestión administrativa, esto es, así porque las propias autoridades demandadas hoy responsables así lo sostuvieron al promover el Incidente de incompetencia en materia el cual resulto improcedente la resolución, documental que doy aquí en este apartado por reproducida como si a la letra se insertase. Aquí en lo medular las autoridades demandadas cabía aplicar los artículos 41 y 52 del Reglamento del Registro público de la propiedad del Estado, en la suspensión de trámite de inscripción de mi escritura en fecha 21 de febrero de 2023, por la analista adscrita a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, y no lo hicieron, ahora la Sala Regional trata de subsanar esa omisión de parte la Dirección del Registro Público

de la Propiedad del Estado a través de la analista adscrita a ese lugar.

Es por eso que Sala Regional interpreta de manera equivocada artículos 2250, del Código Civil del Estado y 133 de la Ley del Notariado a sabiendas que solo de trata meramente de una cuestión Civil por que se refiere a la formalidad de un contrato, y en cuanto al precepto legal de la Ley Notariado solo prohíbe protocolizaciones por ejemplo; la venta de cosa ajena, y actos con vicios de nulidad que van en contra de las buenas costumbres al respecto en su resolución la sustenta artículos 41 y 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado, cuando estos no son materia del debate o sea no suscita controversia, la Analista adscrita al Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado, al emitir la suspensión de la inscripción de la escritura de 28 de octubre de 2022 reitero, lo hizo en base el artículo 2250 del preindicado Código Civil y no en los artículos 41 y 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en esa óptica nos colocaríamos ante la hipótesis de una cuestión administrativa al resolver la Sala Regional una controversia administrativa su sentencia no es congruente con lo pedido y alegatos por las partes, es obvio que la sentencia de fecha cuatro de octubre del presente año, irroga agravios de los cuales me ocupo en este escrito de recurso de revisión a la suscrita recurrente al descubrir que la hoy autoridad instructora resolvió tomando en consideración artículos, preceptos legales o ley que no tienen relación con el acto que se impugna como nulo e invalido, así como omite explicar por qué tal preceptos legales en lo particular y con exactitud cobran aplicación describiendo los elementos de raciocinio para su aplicación, lo que no acontece o sucede en el caso en lo particular. Es por eso que esa H. Sala Superior llegara a la conclusión que efectivamente la suscrita recurrente tiene la razón para modificar la resolución de primer grado.

SEGUNDO.- Se sostiene además de que la Sala Regional no observo los lineamientos de los artículos 128 y 129 fracciones II, III, IV y V del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado en tal sentido establece lo siguiente:

ARTICULO 128.- Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda y la contestación y resolverán todos los puntos que hayan sido objeto de la controversia.

ARTICULO 129.- Las sentencias que dicten las Salas del Tribunal no requieren de formulismo alguno, pero deberán contener lo siguiente:

(...)

- II.- La fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, así como el examen y la valoración de las pruebas rendidas;
- III.- Los fundamentos legales y las consideraciones lógico jurídicas en que se apoyen para dictar la resolución definitiva;
- IV.- El análisis de todas las cuestiones planteadas por las partes, a excepción de que, del estudio de una de ellas sea suficiente para acreditar la invalidez del acto impugnado; y
- V.- Los puntos resolutive en los que se expresarán los actos cuya validez se reconozca o la nulidad que se declare, la reposición del procedimiento que se ordene, en su caso, o los términos de la modificación del acto impugnado.

Así las cosas la Sala al dictar su resolución de fecha cuatro de octubre de la presente anualidad no fue congruente y exhaustiva con la demanda y documentos que se acompañaron con la misma, menos para hacer un examen riguroso aunque primero otorga pleno valor probatorio a todos los documentos que adjunte a la demanda en los términos de los artículos 132 y 135 del indicado Código de la materia, lo que se advierte, que son legales mis documentos y por ende surten efectos jurídicos, y después se retrae refiere que no reúne requisitos de documentos públicos, aplicando indebidamente el artículo 133 párrafo tercero de la Ley del Notariado del Estado, por la equivocada e interpretación, es obvio que me irroga agravios contradicción de la autoridad, con tal incongruencia nos lleva a concluir que dicha sentencia de fecha cuatro de octubre del presente año, lo que nos permite hablar de una sentencia incompleta así como omitir fundamentar y motivar su determinación en artículos, Ley, o preceptos legales que tengan relación con Litis planteada o bien puede darse el caso, que existan una indebida fundamentación esto implica que en el caso concreto, si se citan preceptos legales, pero estos no son inaplicables al caso particular, por su parte, la indebida motivación consiste en que el acto de autoridad si se dan motivos, pero estos no se ajustan a las presupuestos de la norma legal citado como fundamento aplicable al asunto.

Razón por la cual la Sala no entendió claramente cuál era realmente la intención de la quejosa, esa confusión y falta de entendimiento llevo al AQUO en dictar una determinación en los términos en que la hizo contrariando los preceptos antes transcritos

Así mismo, es necesario manifestar a esa Superioridad, que la Sala Regional al emitir su pronunciamiento lo hizo en sustento al artículo 133 de la Ley del Notariado del Estado, pasando por inadvertido la autorización de los artículos 126 Fracción III y 127 de la misma Ley, cuyo

ARTÍCULO 126.- Entre los hechos por los que el Notario debe asentar un acta, se encuentran los siguientes:

(...)

(...)

III. Protocolización de documentos privados y la de existencia de planos, fotografías y otros documentos;

ARTÍCULO 127.- Cuando por disposición de la Ley se exija protocolizar ante Notario, documentos públicos o privados, independientemente de las declaraciones y de manifestaciones que deban o quieran emitir los otorgantes sobre su autenticidad o contenido, la función del Notario, con relación a los documentos en cuestión, solo se reducirá a transcribirlos o insertarlos en el protocolo a su cargo.

Cuando la naturaleza del asunto lo permita, los originales de los documentos que se protocolicen se dejarán agregados al apéndice del protocolo, y cuando no sea posible, bastará agregar a él copia de ellos.

En las protocolizaciones de actas que se levanten con motivo de reuniones o asambleas, para acreditar su legal constitución y existencia, así como la validez y eficacia de los acuerdos

respectivos, se observará cualquiera de los sistemas previstos en el artículo 117 de esta Ley.

Tratándose de expedientes judiciales, las constancias respectivas se protocolizarán cuando exista auto que lo ordene y siempre y cuando el Notario tenga a la vista el original de los mismos, o bien, copia certificada por la secretaria del juzgado que corresponda.

Es claro que al no fijar con claridad y precisar el acto reclamado la Sala Regional omite observar los artículos 128 y 129 fracciones II, III, IV y V del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, así como el artículo 133 párrafo tercero de la Ley del Notariado del Estado no aprecia el acto tal como se sustenta en la demanda de nulidad e invalidez del acto impugnado, resolución que cierta manera resulta ser incongruente parcial con pedido y alegado.

Lo anterior tiene sustento los artículos 128 y 129 fracciones II, III, IV y V del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado antes transcritos, aquí en este espacio o apartado lo doy por reproducidos como si a la letra de volvieran transcribir.

Es de concluir, que la Sala Regional al resolver tuvo como sustento legal en el artículo 2260 del Código Civil del Estado, el cual es contrario a lo alegado por las partes en esta Instancia legal, porque se refiere a una cuestión Civil y no administrativa, se sigue reiterando ese precepto legal es el que aplicó la analista adscrita a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad al suspender la inscripción del documento público, además de que la propia demandada así lo canalizó al plantear el incidente de incompetencia en materia, ahora al resolver la Sala Regional se aplicaron los artículos 41 y 52 del Reglamento cuando estos preceptos legales no fueron aplicados por la demandada para suspender la inscripción de mi documento, si lo hubiere hecho estaríamos ante los supuestos de una cuestión administrativa, los motivos se dan pero este no se ajusta a los presupuestos de la norma legal citada como fundamento aplicable al caso, se entiende y aprecia que, el artículo 133 párrafo III en comento, solo se refiere a actos prohibidos y que va en contra de las buenas costumbres, se entiende que puede ser actos que contengan vicios de nulidad o la venta de cosa ajena etc..., Así las cosas, lo cierto es que la autoridad responsable no toma en consideración los artículos citados en las anteriores dos fojas de este escrito, al considerar que mi documento pasado ante la Lic. Juan Zagal Domínguez Notario Público 1 de la Ciudad Malinaltepec Gro, quien le asignó un número de Escritura Pública, y volumen, aún sigue teniendo el carácter de documento privado, es por eso que en esta Superioridad que previo al análisis y revisión que se realicen, ustedes integrante del cuerpo colegiado, llegarán a la conclusión que efectivamente la suscrita quejosa tiene la razón.

TERCERO.- Causa agravio a la quejosa la resolución impugnada emitida por la Sala Regional de Ciudad Altamirano, Gro, dado el caso que la misma, fue emitida sin la debida fundamentación y motivación careciendo de los requisitos de congruencia y exhaustividad pues no realizó una fijación clara y precisa de la nulidad e invalidez del acto impugnado, no

realizó un estudio sistemático de los conceptos de nulidad e invalidez del acto que se impugna, realizó una valoración indebida de las pruebas aportadas para acreditar el concepto de nulidad e invalidez del acto omitió establecer consideraciones y fundamentos legales en que apoyo su determinación circunstancia todas que contravienen los artículos 128 y 129 fracciones II, III, IV y V del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, con clara violación a las garantías individuales otorgadas para su protección por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y que genera la procedencia del presente recurso.

IV. En esencia la actora del juicio aquí recurrente, argumenta que le causa agravios la resolución de fecha cuatro de octubre de dos mil veintitrés, porque la Sala interpreta de manera equivocada el acto, en razón de que refiere que el contrato privado celebrado entre la recurrente y [REDACTED], sigue teniendo el carácter de documento privado, no obstante que en la protocolización de mérito, el Lic. Juan Zagal Domínguez, Notario Público No. 1 de la Ciudad de Malinaltepec, Guerrero, le asignó el número de escritura pública 348, de fecha veintiocho de octubre de dos mil veintidós.

Que no hay disposición en la Ley del Notariado del Estado, que prohíba la protocolización de un documento privado, y el artículo 133 fracción III del citado ordenamiento legal, solo se refiere a actos prohibidos, entendiéndose por éstos a los que van en contra de las buenas costumbres, que contengan vicios de nulidad o la venta de cosa ajena.

Que la sentencia cuestionada es incompleta, carente de toda congruencia, exhaustividad, fundamentación y motivación, ya que la Sala Regional pasa por alto que la fundamentación y motivación es una exigencia encaminada a establecer sobre bases objetivas de racionalidad, a efecto de eliminar en la medida de lo posible la subjetividad y, sobre todo, la arbitrariedad de las decisiones de la autoridad.

Que el artículo 2250 del Código Civil del Estado, en que se funda la suspensión, se refiere a las formalidades de un contrato de compraventa, y la Sala Regional no puede ir más allá de lo pedido y alegado, donde no se suscitó controversia.

Que al emitir la suspensión de la inscripción de la escritura de 28 de octubre de 2022, lo hizo en base al artículo 2250 del Código Civil, no en los artículos 41 y 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, nos colocaríamos en la hipótesis de una cuestión administrativa al resolver la Sala Regional una

controversia administrativa, por lo que la resolución no es congruente y exhaustiva con la demanda y documentos que se acompañan a la misma.

Que el artículo 2250 del Código Civil del Estado, es contrario a lo alegado por las partes en esta instancia legal porque se refiere a una cuestión civil y no administrativa.

Que se dan los motivos, pero éstos no se ajustan a los presupuestos de los artículos 41 y 52 del Reglamento del Registro público de la propiedad que se citan, por lo que se contravienen los artículos 128 y 129 fracciones II, III, IV y V del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero.

Ponderando los motivos de inconformidad reseñados, a juicio de ésta Sala Superior revisora devienen parcialmente fundados pero suficiente para revocar la sentencia definitiva cuestionada, por las consideraciones que a continuación se exponen.

Señalan los artículos 26 y 137 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, que las sentencias que dicten las Salas del Tribunal no requieren de formulismo alguno, pero deberán ser claras, precisas y congruentes con las cuestiones planteadas por las partes o las derivadas del expediente, debiendo contener el análisis de las causales de improcedencia o sobreseimiento del juicio en su caso; la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, así como el examen y valoración de las pruebas rendidas; los fundamentos legales y las consideraciones lógico jurídicas en que se apoyen.

Artículo 26. Las resoluciones serán claras, precisas y congruentes con las cuestiones planteadas por las partes o las derivadas del expediente contencioso administrativo.

Artículo 136. Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda y la contestación y resolverán todos los puntos que hayan sido objeto de la controversia.

En el caso particular, la sentencia definitiva de cuatro de octubre de dos mil veintitrés, dictada por el Magistrado de la Sala Regional de Ciudad Altamirano, Guerrero, en el juicio de nulidad relativo al expediente TJA/SRCA/08/2023, contraviene el principio de congruencia jurídica inmerso en los preceptos legales antes citados, lo que se traduce en una ilegalidad manifiesta en perjuicio de la parte actora.

Lo anterior es así, porque la pretensión de la parte actora mediante escrito inicial de demanda, es que se declare la nulidad del acto impugnado, con base en las violaciones que se hicieron valer mediante los conceptos de nulidad e invalidez propuestos en el escrito respectivo.

Al respecto, la demandante señaló como acto impugnado "la suspensión ilegal del trámite de inscripción ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado, de la escritura pública número 3584, volumen 348 de fecha 28 de octubre de 2022, pasada ante la fe del Lic. Juan Zagal Domínguez, Notario Público 1 del Distrito Judicial de la Montaña de la Ciudad de Malinaltepec, Gro., el cual se refiere a la protocolización del contrato de compraventa celebrado entre la suscrita [REDACTED], en mi carácter de compradora y [REDACTED] en su carácter de vendedor respecto de un predio urbano y construcción que se ubica en la calle [REDACTED] sin número, colonia centro de Tlalchapa, Guerrero."

Mediante escrito inicial de demanda el actor del juicio señaló vía conceptos de nulidad e invalidez, fundamentalmente que se configura la causal de nulidad prevista en el artículo 138 fracción III del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, en virtud que, al dictar el acto impugnado, las autoridades demandadas aplicaron indebidamente el artículo 2250 del Código Civil del Estado de Guerrero.

Que dicho precepto, no obliga a las partes contratantes hacer escrituras públicas ante notario público de bienes inmuebles, porque al contener la palabra podrá, da la opción de hacerse en escritura privada, y que de igual forma resultan inaplicables los artículos 41 párrafo séptimo fracción III y 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien, al dictar sentencia definitiva el Magistrado Instructor, declaró la validez del acto impugnado, con fundamento en el artículo 137 fracción V del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, exponiendo en el considerando QUINTO los argumentos en que apoyó su determinación fundamentalmente en las siguientes consideraciones.

-Que de conformidad con el artículo 2250 del Código Civil del Estado, se podrá hacer constar en escritura privada la transmisión de derechos reales y enajenación de bienes, cuyo valor no exceda de quinientas veces el salario mínimo de la zona económica del lugar en el caso de los terrenos ubicados en zonas urbanas, que no tengan una superficie construida mayor de 80 m²; y seiscientas veces el salario mínimo de la zona económica del lugar, los que se

encuentran ubicados en zonas rurales en los que la superficie no sea mayor a los 450 m², que para la validez de dichos contratos deben ser firmados por el vendedor y el comprador ante dos testigos y ratificados ante el juez de paz del lugar.

-Que en el caso concreto, la superficie total del bien inmueble que se pretende registrar, supera los 150 m², que refiere el artículo 2250 del Código Civil del Estado, los contratantes no están en el supuesto de que podrán hacer constar en escritura privada la transmisión de derechos reales y enajenación del bien inmueble, sino que se debe hacer constar en escritura pública.

Como se evidencia de la referencia anterior, el Magistrado de la Sala Regional primaria transgrede el principio de congruencia, previsto por los artículos 26 y 137 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, toda vez que el razonamiento expuesto por Magistrado de la Sala Regional primaria al dictar la sentencia definitiva mediante la cual declara la validez del acto impugnado, se encamina a mejorar la fundamentación y motivación del mismo, con lo cual se transgreden los principios de legalidad y seguridad jurídica, porque la solución de la cuestión planteada en el juicio principal debe tener como base el estudio del acto o resolución impugnada, a la luz de los conceptos de nulidad e invalidez planteados en la demanda, sin que sea dable al juzgador justificar la legalidad del acto impugnado, mediante la exposición de los motivos o razones particulares que sustenten las hipótesis normativas de los preceptos legales que se citan en el acto impugnado.

En el caso a estudio, los fundamentos de la suspensión del trámite de registro ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, del contrato de compraventa solicitado por la demandante, son los artículos 2250 del Código Civil del Estado de Guerrero, 41 párrafo séptimo fracción VIII y 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, aduciendo las autoridades demandas que no procede la protocolización del contrato de compraventa, ya que debe consignarse en escritura pública.

Sin embargo, en la boleta de suspensión impugnada, las autoridades demandadas no expresan los motivos, razones particulares o causas inmediatas mediante las cuales consideran que la protocolización del contrato de compraventa debe consignarse en escritura pública y no en escritura privada, toda vez que para cumplir con el requisito de legalidad en su vertiente de fundamentación y motivación como lo exige el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no es suficiente con citar los preceptos legales que se estimen aplicables, sino que es necesario que la autoridad emisora

en el acto de molestia o privativo de derechos, justifique la actualización de los supuestos hipotéticos de la disposición legal en que se apoye el acto o resolución, mediante la exposición de las razones o motivos correspondientes.

Por lo tanto, esta Sala Superior revisora considera que los conceptos de nulidad planteados por la parte actora en el escrito inicial de demanda, resultan esencialmente fundados, en virtud que como atinadamente lo señala la demandante, se actualiza la causa de invalidez prevista en el artículo 138 fracción II del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, en virtud que el acto impugnado, no cumple con las formalidades para su validez como son los requisitos de fundamentación y motivación a que se refiere el artículo 16 constitucional, al emitir la boleta con número de control ordinal 1610 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, que obra a foja 9 del expediente principal.

En ese contexto, resulta evidente que se viola en perjuicio de la parte actora el principio de certeza jurídica, dejándola en estado de indefensión al desconocer por completo cuál fue la causa que generó el acto de molestia, transgrediendo en su perjuicio el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo.

La exigencia del precepto constitucional antes citado, para respetar la garantía de legalidad en favor de todo ciudadano, no se satisface con que la autoridad en su resolución o acto de molestia, cite de forma discrecional determinado precepto legal, sino que la disposición legal en que se apoye debe ser la que expresa y específicamente le autorice a actuar en la forma en que se pronuncie para justificar su actuación, a efecto de que el particular afectado tenga el conocimiento pleno de las razones legales, quedando con ello en aptitud de combatir la resolución o en su caso subsanar las deficiencias de su petición o instancia.

En el caso particular, como ya se dijo, no es suficiente que las autoridades citen los fundamentos legales para sustentar la determinación de suspensión del procedimiento de registro del contrato de compraventa solicitado por la parte actora ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, dado que no señalan las causas o razones particulares, así como las facultades específicas de las autoridades para suspender el trámite de la inscripción registral pretendido por la parte actora, configurándose por ello la causa de nulidad e invalidez prevista en el artículo 138 fracción II del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.

Lo anterior es así, porque la función de las autoridades demandadas es la inscripción del registro que soliciten los particulares ante el Registro Público de la propiedad, de acuerdo con las formalidades y requisitos que establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, de ahí que la determinación de suspensión del trámite de registro, debe fundarse en el precepto legal expresamente aplicable del Reglamento antes citado, señalando con certeza el o los requisitos que no se satisfacen para continuar con el trámite respectivo; sin embargo, en el caso de estudio no se cumple con ese extremo, toda vez que el artículo 2250 del Código Civil, establece en forma general las formalidades del contrato de compraventa, pero no señala en forma particular los requisitos que debe contener el documento cuyo registro se pretende, y tampoco señalan porque resulta aplicable al caso particular los artículos 41 párrafo séptimo fracción VIII y 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En ese contexto, esta Sala Superior revisora considera que, mediante la sentencia definitiva recurrida la Sala Regional primaria viola el principio de congruencia jurídica, porque mediante los argumentos expuestos, expresa los motivos o causas de la suspensión registral impugnada, que las autoridades demandadas no expresaron en el acto impugnado, en el cual únicamente se señala las disposiciones legales que a su juicio consideran aplicables.

En las apuntadas consideraciones, al resultar parcialmente fundados los agravios expresados por la actora del juicio en su recurso de revisión a que se contrae el toca TJA/SS/REV/006/2024, con fundamento en el artículo 190 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, procede revocar la sentencia definitiva de cuatro de octubre de dos mil veintitrés, dictada por el Magistrado de la Sala Regional de Ciudad Altamirano, Guerrero, en el juicio de nulidad relativo al expediente número TJA/SRCA/08/2023, y con apoyo en los fundamentos legales y consideraciones expuestas en la presente resolución, se declara la nulidad del acto impugnado, para el efecto de que las

autoridades demandadas dicten otro en el que subsanen los vicios legales de formalidad del acto impugnado en el juicio de origen, emitiendo otro debidamente fundado y motivado, de conformidad con lo estipulado por los artículos 139 y 140 del ordenamiento legal antes citado.

Dados los fundamentos y consideraciones expuestas, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 21 fracción II de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, 192 fracción V y 218 fracción VIII del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, es de resolverse y se,

R E S U E L V E

PRIMERO. Son parcialmente fundados pero suficientes los motivos de inconformidad expresados en concepto de agravios por la parte actora, en su recurso de revisión a que se contra el toca TJA/SS/REV/006/2024, en consecuencia.

SEGUNDO. Se revoca la sentencia definitiva de cuatro de octubre de dos mil veintitrés, pronunciada por el Magistrado de la Sala Regional con residencia en Ciudad Altamirano, Guerrero, de este Tribunal, dentro del juicio de nulidad TJA/SRCA/08/2023.

TERCERO. Se declara la nulidad del acto impugnado en el juicio de nulidad de origen, en los términos y para los efectos precisados en el último considerando de la presente resolución.

CUARTO. Notifíquese la presente resolución en los términos del artículo 30 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.

QUINTO. Con copia autorizada de la presente resolución devuélvase el expediente principal a la Sala Regional de origen y en su oportunidad, archívense las presentes actuaciones como asunto totalmente concluido.

Así lo resolvieron por unanimidad de votos los Magistrados que integran la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, LIC. LUIS CAMACHO MANCILLA, MTRA. OLIMPIA MARIA AZUCENA GODINEZ VIVEROS, DRA. MARTHA ELENA ARCE GARCÍA, DR. HÉCTOR FLORES PIEDRA y DRA. EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS, siendo ponente en este asunto la quinta de los nombrados, ante el Secretario General de Acuerdos, Licenciado JESÚS LIRA GARDUÑO, que da fe.-----

LIC. LUIS CAMACHO MANCILLA.
MAGISTRADO PRESIDENTE.

DRA. MARTHA ELENA ARCE GARCÍA.
MAGISTRADA.

DRA. EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS.
MAGISTRADA.

-16-
MTRA. OLIMPIA MARÍA AZUCENA
GODINEZ VIVEROS.
MAGISTRADA.

DR. HÉCTOR FLORES PIEDRA.
MAGISTRADO.



LIC. JESÚS LIRA GARDUÑO.
SECRETARIO GRAL. DE ACUERDOS.
SALA SUPERIOR

SECRETARÍA GENERAL
DE ACUERDOS

QUILPANCINGO, GRO.

TOCA NÚMERO: TJA/SS/REV/006/2024.
EXPEDIENTE NÚMERO: TJA/SRCA/08/2023.