



TOCA NÚMERO: TJA/SS/REV/034/2024

EXPEDIENTE NÚMERO: TJA/SRCH/032/2022

ACTORA: [REDACTED]

AUTORIDADES DEMANDADAS: DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE GUERRERO Y OTRA

MAGISTRADA PONENTE: DRA. MARTHA ELENA ARCE GARCÍA

- - - Chilpancingo, Guerrero, a quince de febrero de dos mil veinticuatro. - - -

- - - **VISTOS** para resolver en definitiva por esta Sala Superior, los autos del toca número **TJA/SS/REV/034/2024**, relativo al recurso de revisión interpuesto por las **autoridades demandadas** en contra de la **sentencia definitiva** del **siete de agosto de dos mil veintitrés**, emitida por el C. Magistrado Instructor de la **Sala Regional Chilpancingo** de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, en el juicio de nulidad a que se contrae el expediente número **TJA/SRCH/032/2022**; y,

RESULTANDO

1.- Mediante escrito presentado el **quince de marzo de dos mil veintidós**, ante la Oficialía de partes de la Sala Regional Chilpancingo de este Tribunal, compareció por su propio derecho la C. [REDACTED] a demandar de las autoridades Dirección General y Registrador y/o Analista, ambos de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, la nulidad del acto consistente en la "**Suspensión de trámite de inscripción de fecha dos de febrero del año dos mil veintidós.**"

Al respecto, la parte actora precisó su pretensión, relató los hechos, señaló los conceptos de nulidad e invalidez, y ofreció las pruebas que estimó pertinentes.

2.- Por auto de fecha **dieciocho de abril de dos mil veintidós**, el Magistrado de la Sala Regional Chilpancingo, admitió a trámite la demanda, registró para tal efecto el expediente número **TJA/SRCH/032/2022**, y

ordenó el emplazamiento de las autoridades demandadas, quienes dieron contestación a la demanda en tiempo y forma, tal y como consta en el acuerdo de fecha **dieciocho de mayo de dos mil veintidós**; y seguida la secuela procesal, el **doce de septiembre de dos mil veintidós**, se llevó a cabo la audiencia de ley en la que se declararon vistos los autos para dictar sentencia en el citado juicio.

3.- Con fecha **siete de agosto de dos mil veintitrés**, el Magistrado Instructor de la Sala Regional Chilpancingo de este Tribunal, dictó sentencia definitiva en la que declaró la nulidad del acto impugnado al actualizarse la causal de invalidez prevista en el artículo 138, fracciones I y III, del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, y determinó como efecto de cumplimiento de sentencia el siguiente:

“...es para que una vez que cause ejecutoria el presente fallo, la autoridad demandada Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, de conformidad con las atribuciones que le confieren los artículos 8 y 9 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, proceda a instruir el trámite de inscripción del contrato de compraventa que celebró la aquí actora [REDACTED], del bien inmueble ubicado en el [REDACTED] de esta ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, el cual fue ratificado ante la presencia del Juez Mixto de Paz del Municipio de Xochihuehuetlan, Guerrero, previo el cumplimiento de los requisitos de ley, con excepción del requisito ya analizado.”

4.- Inconforme con el sentido de la sentencia, las autoridades demandadas por conducto de su representante autorizado, interpusieron recurso de revisión ante la propia Sala Regional, el cual fue presentado el **trece de septiembre de dos mil veintitrés**, en el que hicieron valer los agravios que estimaron pertinentes, por lo que se ordenó correr traslado con copia de los agravios a la parte actora, para el efecto a que se refiere el artículo 221 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado, y una vez cumplido lo anterior, se remitió el recurso y el expediente en cita a esta Sala Superior para su respectiva calificación.

5.- Con fecha **veinticinco de enero de dos mil veinticuatro**, esta Sala Superior recibió el recurso de mérito, el cual calificado de procedente e integrado que fue el toca número **TJA/SS/REV/034/2024**, se turnó a la C. Magistrada ponente el **seis de febrero de dos mil veinticuatro**, para su estudio y resolución correspondiente, y;

CONSIDERANDO

I.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 218, fracción VIII, del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero,¹ la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, es competente para conocer y resolver del recurso de revisión interpuesto por las autoridades demandadas en contra de la sentencia definitiva de fecha **siete de agosto de dos mil veintitrés**, dictada dentro del expediente número **TJA/SRCH/032/2023**, por el Magistrado Instructor de la Sala Regional Chilpancingo de este Tribunal, en la que declaró la nulidad del acto impugnado.

II.- El artículo 219 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, establece que el recurso de revisión debe interponerse por escrito ante la Sala Regional que haya emitido la resolución que se impugne, dentro del plazo de cinco días siguientes al en que surta efectos la notificación de la misma, y en el presente asunto se desprende que la sentencia definitiva ahora recurrida fue notificada a las autoridades demandadas el día **seis de septiembre de dos mil veintitrés**, en consecuencia, el plazo para la interposición del recurso le transcurrió del **siete al trece de septiembre dos mil veintitrés**, en tanto que si el recurso de revisión se presentó el día **trece de septiembre de dos mil veintitrés**, resulta oportuna su presentación.

III.- En términos del artículo 220 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, la parte recurrente expresó los agravios siguientes:

“PRIMERO.- Constituye el presente agravio el CONSIDERANDO TERCERO, PUNTO RESOLUTIVO PRIMERO, de la sentencia recurrida, al no haber sobreseído la Sala Natural, el juicio de origen, por existir a consideración de mi representada, una causal de improcedencia, la cual, no fue analizada conforme a derecho.

La Sala de origen, contrario a lo que se indicó como causal de improcedencia, consideró que no es aplicable la fracción II del artículo 78 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, manifestando que el

¹ ARTÍCULO 218.- En los juicios de nulidad procede el recurso de revisión en contra de:

VIII.- Las sentencias que resuelvan el fondo del asunto, con excepción de las que provengan de un juicio de responsabilidad administrativa grave.

acto impugnado por la parte recurrida es de materia administrativa y no civil como lo manifestó mi representada al momento de contestar la demanda, ya que a su consideración mi representada actuó como autoridad contra un particular, estableciéndose una relación de supra a subordinación con [REDACTED]

Dicho razonamiento lo consideramos ilegal, tomando en cuenta que el documento que se pretende inscribir por parte de [REDACTED], es una compraventa de inmuebles que está regulado por el título segundo, "DE LA COMPRAVENTA" capítulo VII "DE LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA", que estatuye el Código Civil del Estado y por ende, se está ante la presencia de un acto civil y no administrativo como lo determinó la Sala Regional, derivado de los siguientes numerales del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, además de otros numerales de dicho "Reglamento al determinar que:

Artículo 1º. "Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto reglamentar la Tercera Parte, del Libro Quinto del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En, el apartado de CONSIDERANDOS del Decreto de creación del Reglamento del Registro Público de la Propiedad indica, entre otras cosas:

Lo subrayado es propio.

"ESTRUCTURA Y CONTENIDO

Se estimó conveniente dividir el contenido del Reglamento en Títulos y Capítulos para mayor claridad y agilidad en su consulta.

El Título Primero referente a las Disposiciones Generales, contiene además de las definiciones del objeto, ámbito de aplicación y competencia, una explicación de los principios, registrales que rigen el procedimiento registral, **mismos que por no estar, detallados en el Código Civil, de donde deviene la institución y su objeto general, se consideró de fundamental importancia su inclusión en este Reglamento, ya que definen con claridad el marco dentro del cual se inscriben las atribuciones de los servidores públicos en materia de calificación registral.**"

...

El Título Cuarto detalla las diferentes secciones del registro, siendo estas la inmobiliaria, la mobiliaria y la de personas morales, mismas que desde luego se registrarán por el Folio Registral Electrónico, con base en el SIRPP, a fin de proporcionar la seguridad jurídica que le es propia, **especificándose los requisitos que deben llenar las inscripciones en cada caso, en consonancia con el Código Civil,**"

Además, diversos numerales de dicho Reglamento indican que el ejercicio facultades del Registro Público de la Propiedad, es de carácter civil al determinar:

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto reglamentar la Tercera Parte, del Libro Quinto del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

Su aplicación e interpretación competen al **Director General** del Registro Público de la Propiedad del Estado, así como a los Delegados, **Registradores y demás servidores públicos de la Dirección General** y sus Delegaciones, en el ámbito de sus respectivas facultades.

ARTÍCULO 3.- Al Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola, le corresponde el desempeño de las funciones registrales en materia inmobiliaria, mobiliaria y de personas morales, **con arreglo a las prevenciones del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero**, de este Reglamento, de los Manuales de Operación del Sistema Informático Registral del propio Registro y de las demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas aplicables.

ARTÍCULO 29.- Para los efectos de los artículos 2873 y 2923 del Código, y para cada uno de las secciones establecidas en el artículo 3 del presente Reglamento, la forma de llevar el Registro será por el Sistema de Folio Registral Electrónico.

En cuanto a sus efectos, será en unos casos además de publicitario y declarativo, excepcionalmente constitutivo, bajo los presupuestos que señala el propio Código.

En todo caso, los servidores públicos del Registro deberán cumplir con las disposiciones del Código, de este Reglamento, de los Manuales de Operación del SIRPP, y de las demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 38.- Sólo se registrarán los actos previstos en el artículo 2878 del Código, en este Reglamento u otras leyes y que reúnan los requisitos respectivos.

Lo subrayado es propio.

En tales condiciones, consideramos errónea la determinación de la Sala de origen al considerar administrativo el acto que impugnó [REDACTED] ya que de conformidad con las disposiciones anteriores, las determinaciones de mi representada deben ser catalogadas como de carácter civil y no administrativas.

En otro orden de ideas, se considera no viable la determinación de la Sala de origen, en el sentido de que declaró improcedente la aplicación de la fracción IX del numeral 78 del Código de la materia, puesto que en la resolución que se combate, se proveyó que no indispensable el agotamiento previo del recurso de inconformidad que establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, en el Título Sexto, Capítulo II, argumentando la Sala de origen que de acuerdo lo dispuesto por el numeral 109 fracción II de dicho Reglamento, no era obligatorio desahogar dicho recurso, previo a la interposición de la demanda administrativa.

No se coincide con tal razonamiento, en virtud de que, si bien es cierto la fracción II antes del dispositivo 109 antes citado, refiere que el recurso de inconformidad es improcedente cuando hayan sido impugnadas y se encuentren pendientes de resolución ante autoridades jurisdiccionales; sin embargo, a criterio de la parte que represento, una exacta interpretación de aplicación de dicha fracción, es en el sentido de que dicha impugnación ante órganos jurisdiccionales **debe a que se refiere tal fracción, debe realizarse dentro del término que se puede interponer el recurso de inconformidad y no después**, como en el caso que nos ocupa. Y digo que dentro de dicho término porque posterior a él, no tendría aplicación la fracción II a que se alude, puesto que entraría en aplicación la fracción III relativa a promover el recurso fuera del término legal.

El sentido de la improcedencia del recurso a que refiere la fracción II del dispositivo 109 del Reglamento en mención, es el hecho de que la parte inconforme puede acudir a otra instancia jurisdiccional, sin promover dicho medio de impugnación, pero dentro del término de cinco días que para tal efecto indica el Reglamento; de ahí que la inaplicación del razonamiento de la Sala de origen, deviene infundado.

SEGUNDO.- Constituye el presente agravio el **CONSIDERANDOS CUARTO, QUINTO Y SEXTO, PUNTOS RESOLUTIVOS SEGUNDO Y TERCERO**, de la sentencia recurrida, al haber declarado nulo el acto impugnado por [REDACTED].

Bien es cierto que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio establece en el artículo 41 que el Registrador suspenderá o denegará el servicio registral; sin embargo, también lo es que los numerales 5 fracción I, 20 y 37 fracción II de dicho ordenamiento, **facultan al Analista**, como parte del Departamento de Inscripción de la Dependencia que represento, a realizar el análisis del trámite registral y que revise el acto a inscribir y de cuenta de la preinscripción del mismo y por ende también se encuentra facultado para suspender dicho proceso, Contrario a lo que alude el Tribunal de origen. Dichos numerales son claros al establecer:

“ARTÍCULO 5.- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

I. Analista: El servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo el **análisis**, captura y revisión del acto o negocio jurídico inscribible, la verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales y, en su caso, la preinscripción de dicha información en la base de datos que corresponda

ARTÍCULO 20.- El Departamento de Inscripción se integrará por los Analistas que sean necesarios y cuando menos por dos Registradores, incluido el titular del mismo.

ARTÍCULO 37.- El Sistema de Folio Registral Electrónico Constará de las fases de:

I. ..

II. Análisis del documento a inscribir; verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales, **que se satisfagan los requisitos relacionados con el acto**, y en su caso, captura de la forma precodificada y preinscripción de dicha información en la base de datos que Corresponda;

...

Asimismo, causa agravio el razonamiento realizado por la Sala Regional al indicar que la fundamentación en que se basó mi representada no es la adecuada para haber suspendido el trámite registral de la parte recurrida; ello en virtud de que bien es cierto que la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Guerrero no establece textualmente que se suspenderá el trámite cuando un Juez de Paz ratifique un contrato de compraventa de un bien que se encuentra fuera de su jurisdicción, también lo es, que la fundamentación que aplicó el Analista, es una relación de artículos y disposiciones legales que **concatenadas entre sí le dan fuerza legal para realizar la suspensión de mérito**. No se trata pues de que la Ley Orgánica antes referida, sea casuística o tasada en el tema que nos ocupa; sino más bien se utilizó como referencia para subrayar que el Juez de Paz competente para realizar la ratificación de un contrato de compraventa, debe de ser donde se encuentre el inmueble materia de dicho contrato.

La Sala Regional a nuestra consideración, se encuentra impedida legalmente para interpretar la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, de conformidad con el Artículo 1° de dicha Ley, quien le confiere estrictamente dicha facultad a dicho Poder Judicial, del cual no es parte la sala de origen.

De ahí que no se comparte el criterio que se expresa en la resolución que se combate en el sentido de que la ratificación la puede realizar cualquier Juez de Paz respecto a los asuntos registrales que ante él se exponga, tomando en cuenta que el Artículo 2250 del Código Civil del Estado, es claro determinar que debe ser el Juez de Paz del lugar, entendiéndose con dichas palabras que debe ser el lugar donde se encuentre el inmueble materia del contrato de compraventa. Siendo que la competencia de dichos jueces no está a discusión, ya que la

Ley Orgánica del Poder Judicial es clara el determinar la jurisdicción de ellos, la cual no toma en cuenta los asuntos que ante ellos se expongan, como de manera no acertada lo expresa la Sala Regional en su resolución que se impugna. Los numerales de la Ley Orgánica exponen:

ARTICULO 1º.- Esta Ley es de orden público y de observancia general, tiene por objeto la organización y regulación del funcionamiento del **Poder Judicial del Estado, a quien corresponde interpretar** y aplicar las leyes en asuntos civiles, familiares, laborales, penales del Fuero Común, y en materia de justicia para adolescentes; así como en materia federal, cuando la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes federales lo faculten, y ejercer las atribuciones de carácter administrativo.

ARTICULO 5o.- E Tribunal Superior de Justicia tiene jurisdicción en todo el territorio del Estado y su sede en la Capital del mismo, excepto en los casos previstos en la Constitución Política Local.

La competencia de cada uno de los órganos jurisdiccionales se fijará con arreglo a esta Ley, Código Procesal Civil del Estado, Código Nacional de Procedimientos Penales, Ley de Justicia para Adolescentes, Ley de Ejecución Penal, Ley Federal del Trabajo y demás leyes y reglamentos aplicables.

ARTICULO 7o.- Los Jueces de Primera Instancia tienen jurisdicción y competencia en el Distrito Judicial de su adscripción y residirán en la cabecera distrital del mismo, con excepción de los jueces especializados en justicia para adolescentes, que residirán en la capital del Estado y tendrán jurisdicción y competencia en todo el territorio estatal.

Los jueces de paz tienen jurisdicción y competencia en el municipio o demarcación municipal para el cual fueron designados y residirán en la respectiva.

Por tal motivo, se considera inexacto que la Sala de origen haya declarado la nulidad consistente en la suspensión de trámite de inscripción de fecha 02 de febrero del año 2022, máxime que en la ejecutoria que se impugna ordene directamente se proceda a inscribir el contrato de compraventa relacionado en el asunto que nos ocupa, cuando lo legal hubiese sido que la condena fuera para el efecto de que mi representada fundara y motivara la suspensión materia del acto impugnado, en virtud de que el fondo de la resolución que se combate es supuestamente la carencia de fundamentación y motivación, que para tal efecto dispone el artículo 16 de nuestra carta magna.

Apoyan mi razonamiento:

Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 180169, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época. Materias(s): Civil, cabecera municipal, Tesis: 1.90.C.126 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, noviembre de 2004, página 1944. Tipo: Aislada.

“CONTRATO PRIVADO TRASLATIVO DE DOMINIO. SU RATIFICACIÓN ANTE EL JUEZ COMPETENTE IMPLICA LA ASISTENCIA DEL SECRETARIO QUE LA AUTENTIFICA Y VALIDA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).”

Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 352392, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo LXIL, página 2353, Tipo: Aislada.

“JUECES DE PAZ COMPETENCIA DE LOS.”

IV.- Los argumentos que conforman los conceptos de agravios expuestos por la parte recurrente se resumen de la siguiente manera:

En el **primer agravio** refiere que le depara perjuicio la sentencia recurrida, en virtud de que la causal de improcedencia relativa a la incompetencia de este Tribunal para conocer y resolver el juicio, no fue analizada conforme a derecho.

Señala que indebidamente la Sala de origen resolvió que el acto impugnado es de materia administrativa y no civil, en virtud de que su representada actuó como autoridad frente a un particular, estableciéndose una relación de supra a subordinación con [REDACTED].

Al respecto, menciona que dicho razonamiento es ilegal tomando en cuenta que el documento que se pretende inscribir por parte de [REDACTED], es una **compraventa de inmueble**, que está regulado por el título segundo, "DE LA COMPRAVENTA", capítulo VII, "DE LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA", estatuidos en el Código Civil del Estado, y que por ende, se está ante la presencia de un acto civil y no administrativo como lo determinó la Sala Regional; asimismo, que derivado de los numerales del 1, 3, 29, 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, las determinaciones de su representada deben ser catalogadas de carácter civil y no administrativas, que por ello, es incorrecta la determinación de la Sala de origen, al considerar que el acto que impugnó [REDACTED], es de carácter administrativo.

En otro aspecto, manifiesta que le irroga perjuicio que la Sala de origen haya determinado que no se actualiza la causal de improcedencia del juicio prevista en la fracción IX del numeral 78 del Código de la materia, en virtud de que no es indispensable para presentar la demanda de nulidad, el agotamiento previo del recurso de inconformidad que establece el artículo 109 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero.

Señala que no coincide con tal razonamiento, en virtud de que, la fracción II, del artículo 109 antes citado, refiere que el recurso de inconformidad es improcedente cuando las resoluciones o actos hayan sido impugnadas y se encuentren pendientes de resolución ante autoridades jurisdiccionales; y que en ese sentido, la improcedencia del recurso se da por el hecho de que la parte inconforme puede acudir a otra instancia jurisdiccional, sin promover dicho medio de impugnación, pero dentro del término de cinco días que para tal efecto indica el Reglamento; de ahí que estima que el razonamiento de la Sala de origen, deviene infundado.

En el **segundo agravio**, aduce que si bien es cierto que, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, establece en el artículo 41 que el Registrador suspenderá o denegará el servicio registral; sin embargo, que los numerales 5 fracción I, 20 y 37 fracción II de dicho ordenamiento, facultan al Analista, a realizar el análisis del trámite registral; revisar el acto a inscribir, y dar cuenta de la preinscripción del mismo, que por ende, también se encuentra facultado para suspender dicho proceso, contrario a lo que alude el Tribunal de origen.

Asimismo, señala que le causa agravio el razonamiento realizado por la Sala Regional al indicar que la fundamentación en que se basó su representada no es la adecuada para haber suspendido el trámite registral de la parte recurrida; ello en virtud de que bien es cierto que la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Guerrero, no establece textualmente que se suspenderá el trámite cuando un Juez de Paz ratifique un contrato de compraventa de un bien que se encuentra fuera de su jurisdicción, también lo es, que la fundamentación que aplicó el Analista, es una relación de artículos y disposiciones legales que concatenadas entre sí le dan fuerza legal para realizar la suspensión de mérito; así también argumenta que de conformidad con el artículo 1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Guerrero, la Sala natural no tiene competencia legal para aplicar la citada Ley, ya que tal facultad se le atribuye únicamente a dicho poder.

Menciona que no comparte el criterio que se expresa en la resolución que se combate, en el sentido de que la ratificación la puede realizar cualquier Juez de Paz respecto a los asuntos registrales que ante él se exponga, tomando en cuenta que el artículo 2250 del Código Civil del Estado, es claro determinar que debe ser el Juez de Paz del lugar, entendiéndose con dichas palabras que debe ser el lugar donde se encuentre el inmueble materia del contrato de compraventa; que por tal motivo, considera inexacto que la Sala de origen haya declarado la nulidad consistente en la suspensión de trámite de inscripción de fecha dos de febrero del año dos mil veintidós, máxime que en la sentencia que se impugna se ordene directamente se proceda a inscribir el contrato de compraventa relacionado en el asunto que nos ocupa, cuando lo legal hubiese sido que la condena fuera para el efecto de que mi representada fundara y motivara la suspensión materia del acto impugnado, en virtud de que el fondo de la

resolución que se combate es supuestamente la carencia de fundamentación y motivación, que para tal efecto dispone el artículo 16 de nuestra Carta Magna.

Ponderando los argumentos vertidos como agravios, esta Plenaria considera que son **infundados en una parte y parcialmente fundados en otra, pero suficientes** para modificar la sentencia de fecha **siete de agosto de dos mil veintitrés**, dictada en el juicio de nulidad a que se contrae el expediente número **TJA/SRCH/032/2022**, en atención a las consideraciones siguientes:

Es **infundado** el agravio en el que señala que indebidamente la Sala de origen resolvió que el acto impugnado es de materia administrativa y no civil.

Para abordar la problemática que refiere la parte recurrente, es necesario indicar que la competencia por materia es la aptitud legal que se atribuye a un órgano jurisdiccional para conocer de las controversias referentes a una determinada rama del derecho.

En ese sentido, para determinar cuál es el órgano competente por materia, por regla general, se debe tomar en cuenta la naturaleza del acto reclamado, lo cual se puede hacer mediante el análisis de las prestaciones reclamadas, los hechos narrados, las pruebas aportadas, la invocación de preceptos legales en que se apoye la demanda, con independencia del estudio de la relación jurídica sustancial que vincule a las partes.

En el juicio principal la parte actora [REDACTED], promovió demanda de nulidad en contra del Director y Analista del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Guerrero, señalando como acto impugnado la suspensión del trámite de inscripción del bien inmueble de su propiedad.

Ahora, resulta oportuno señalar que el artículo 2 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, dispone lo siguiente:

ARTÍCULO 2.- El Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola, es la institución a través de la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley precisan de ese requisito para surtir efectos frente a terceros. En términos de lo dispuesto en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Guerrero, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, estará adscrita a la Secretaría General de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Gobierno para Asuntos Jurídicos y Derechos Humanos, a quien le corresponderá la planeación, programación, organización, coordinación, dirección, control y evaluación de la misma.

ARTÍCULO 3.- Al Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola, le corresponde el desempeño de las funciones registrales en materia inmobiliaria, mobiliaria y de personas morales, con arreglo a las prevenciones del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero, de este Reglamento, de los Manuales de Operación del Sistema Informático Registral del propio Registro y de las demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas aplicables.

ARTÍCULO 29.- Para los efectos de los artículos 2873 y 2923 del Código, y para cada uno de las secciones establecidas en el artículo 3 del presente Reglamento, la forma de llevar el Registro será por el Sistema de Folio Registral Electrónico.

En cuanto a sus efectos, será en unos casos además de publicitario y declarativo, excepcionalmente constitutivo...

De las disposiciones normativas transcritas se obtiene que el Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola, es la institución a través de la cual el Gobierno del Estado de Guerrero, cumple con la actividad administrativa relativa a operar y administrar los servicios públicos registrales, así como dar publicidad a la situación jurídica de bienes, derechos y a los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros; de igual manera que dicha autoridad está adscrita a la Secretaría General de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Gobierno para Asuntos Jurídicos y Derechos Humanos.

Asimismo, se desprende, de conformidad con el artículo 29, que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad tiene, entre otras consecuencias, producir efectos declarativos y excepcionalmente constitutivos de derechos, esto es, su finalidad predominante es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

Y en ese sentido, los efectos de la inscripción que solicita la parte actora en el presente asunto son declarativos, en tanto que el propósito es sólo es publicitar lo ahí asentado.

Por tanto, tratándose de un juicio promovido para reclamar el que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, aspectos relativos al carácter de dueño por parte de la actora, sin impugnar alguna otra actuación de esa autoridad, ni señalar como responsable a algún órgano jurisdiccional de carácter civil, la competencia les corresponde al Tribunal de Justicia Administrativa.

Lo anterior es así, no sólo porque como ya se ha señalado el Registro Público de la Propiedad y de Comercio es una institución se encuentra adscrita a la Secretaría General de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Gobierno para Asuntos Jurídicos y Derechos Humanos, dependencia de la administración centralizada del Gobierno del Estado de Guerrero, sino por el hecho de que atento a sus funciones, solamente se reclamó de esa autoridad la inscripción con el carácter de dueña del inmueble en cuestión, lo cual pone en evidencia su naturaleza administrativa, pues se trata del acto de una autoridad perteneciente a la administración pública en el ejercicio de sus facultades de prestación de un servicio público.

Por identidad en su argumentación, resulta aplicable la Jurisprudencia PR.A.CN. J/2 A (11a.), con registro digital 2026969, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 28, agosto de 2023, Tomo III, página 2392, cuyo rubro y texto dicen:

COMPETENCIA POR MATERIA PARA CONOCER DEL JUICIO DE AMPARO INDIRECTO EN EL QUE SE RECLAME ÚNICAMENTE LA INSCRIPCIÓN DE UN INMUEBLE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, A NOMBRE DE UN TERCERO. CORRESPONDE A UN JUZGADO DE DISTRITO EN MATERIA ADMINISTRATIVA.

Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito examinaron cuestiones jurídicas esencialmente iguales al determinar a qué Juez de Distrito correspondía conocer, por razón de materia, de un juicio de amparo en el que se reclamó el reconocimiento y la inscripción de la calidad de propietario de un inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México; sin embargo, adoptaron criterios jurídicos discrepantes, pues mientras que un Tribunal Colegiado estimó que el competente para conocer del asunto era un Juzgado de Distrito en Materia Civil, el otro determinó que la competencia por materia se surtía en favor del Juzgado de Distrito en Materia Administrativa.

Criterio jurídico: El Pleno Regional en Materia Administrativa de la Región Centro-Norte, con residencia en la Ciudad de México, establece que cuando se promueva un juicio de amparo indirecto para reclamar la inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, a nombre de un tercero, son competentes por razón de la materia para conocer del asunto, los órganos jurisdiccionales especializados en materia administrativa.

Justificación: El Registro Público de la Propiedad y de Comercio, es una institución perteneciente a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, dependencia de la administración centralizada del Gobierno de la Ciudad de México, esto es, se trata de un órgano de naturaleza administrativa, de modo que los actos de inscripción realizados en dicho registro también son de naturaleza administrativa. Por tanto, en los juicios de amparo indirecto promovidos para reclamar la inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, a nombre de un tercero, sin impugnar alguna otra actuación de esa autoridad, ni señalar como responsable a algún órgano o acto jurisdiccional de carácter civil, la competencia les corresponde a los órganos jurisdiccionales especializados en materia administrativa.

LO SUBRAYADO ES PROPIO

Continuando con el estudio de los argumentos vertidos en el primer agravio, este Pleno estima que son **infundados** los encaminados a señalar que la parte actora previo a instar el juicio de nulidad, debió agotar el recurso de inconformidad previsto en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero.

En efecto, la causal de improcedencia prevista en la fracción IX del artículo 78 del Código en la materia,² no se encuentra acreditada en autos, como a continuación se explica:

El recurso de inconformidad a que aluden las autoridades demandadas, se encuentra previsto en el artículo 104 del Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad, cuya literalidad dispone:

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE GUERRERO

ARTÍCULO 104.- Procede el recurso de inconformidad, en los casos siguientes:

² Artículo 78. El procedimiento ante el Tribunal es improcedente:

IX. Contra actos en que la ley o reglamento que los regule contemple el agotamiento obligatorio de algún recurso, a excepción de aquellos cuya interposición es optativa

I. Contra la calificación registral que emita el Registrador, en virtud de la cual deniegue o suspenda la inscripción o anotación de un documento; y

II. Contra la oposición del Registrador a rectificar los asientos registrales.

ARTÍCULO 105.- El recurso de inconformidad se presentará por escrito ante el Delegado en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la fecha en que se haga saber la resolución impugnada. El Delegado remitirá el recurso inmediatamente al Director General para su resolución.

De conformidad con lo dispuesto en los numerales citados, contra la calificación registral que emita el Registrador, en virtud de la cual deniegue o suspenda la inscripción o anotación de un documento, procede el recurso de inconformidad, sin embargo, es de destacarse que tal y como lo resolvió la Sala Regional instructora, dicho precepto no condiciona la procedencia del juicio contencioso administrativo al indefectible agotamiento de la sede administrativa, sino que el Recurso de Inconformidad, es un medio de impugnación que el citado Reglamento pone al alcance de los particulares para combatir ciertas decisiones, en ese sentido, pueden optar por hacerlos valer o no, lo anterior es así, en razón de que las reglas particulares que tiene dicho medio de impugnación, no contienen disposición ni condición alguna que establezca expresamente la obligatoriedad de agotar el referido recurso antes de promover el juicio de nulidad.

De ahí que para considerar que el recurso de inconformidad referido es obligatorio, así debió estar regulado expresamente, lo que no sucede en el caso, por lo que, se concluye que es procedente el presente juicio de nulidad instaurado en contra de las autoridades estatales demandadas.

Por último, cabe señalar que el artículo 109 fracción II del Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad, que menciona la parte recurrente en su escrito de revisión, establece las causas de improcedencia del recurso de inconformidad, sin embargo, éstas no excluyen su carácter optativo, sino que son las reglas procesales que se tienen que observar al resolver en definitiva el citado medio de impugnación, pero no guarda relación con la posibilidad de acudir ante este órgano jurisdiccional a incoar el juicio contencioso administrativo.

Enseguida, se procede al estudio del **segundo agravio**, y en virtud de que está integrado por diferentes planteamientos, se analiza el referente a la incompetencia que la Sala Regional le atribuyó al Analista del Registro Público de la Propiedad, para ordenar suspender la inscripción del terreno propiedad de la actora.

La parte recurrente refiere que la consideración del Magistrado instructor relativa a que la autoridad demandada Analista del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no cuenta con la facultad para haber suspendido el trámite registral, vulnera en su perjuicio lo previsto en los artículos 5, 20 y 37 fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Con la finalidad de dilucidar lo anterior, resulta importante destacar que los artículos 5 fracciones I y XI, 20, 21, 22, fracciones I, II, V y VI, 40 y 41 del Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero, disponen lo siguiente:

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

ARTÍCULO 5.- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

I. **Analista:** El servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo el análisis, captura y revisión del acto o negocio jurídico inscribible, la verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales y, en su caso, la preinscripción de dicha información en la base de datos que corresponda;

(...)

XI. **Registrador:** El servidor público que tiene a su cargo la calificación de documentos registrales, así como la autorización de los asientos en que se materializa su registro;

ARTÍCULO 20.- El Departamento de Inscripción se integrará por los Analistas que sean necesarios y cuando menos por dos Registradores, incluido el titular del mismo.

ARTÍCULO 21.- Los Registradores tienen a su cargo la calificación de los documentos registrales, así como la autorización de los asientos en los Folios Registrales en los que se materializa su registro.

ARTÍCULO 22.- Los Registradores tendrán las facultades y obligaciones específicas siguientes:

I. Vigilar la legalidad y exactitud de los registros que se practiquen en el SIRPP;

II. Formular los acuerdos de denegación o suspensión de las solicitudes de inscripción, incluyendo las causas;
(...)

V. Agregar a la boleta de inscripción, con su firma y sello en los documentos o testimonios objeto de inscripción;
(...)

VI.- Enviar al área de Oficialía de Partes, el documento inscrito o la documentación que contenga el acuerdo de denegación o suspensión, para su posterior entrega al interesado; y
(...)

ARTÍCULO 37.- El Sistema de Folio Registral Electrónico constará de las fases de:

I. Recepción del instrumento en el que conste el acto a inscribir y del pago de los derechos; generación de la boleta de ingreso con su número de control ordinario;

II. Análisis del documento a inscribir; verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales, que se satisfagan los requisitos relacionados con el acto, y en su caso, captura de la forma precodificada y preinscripción de dicha información en la base de datos que corresponda;

III. Calificación, en la que se suspenderá, denegará o realizará en forma predefinitiva la inscripción en la base de datos que corresponda, mediante la autorización electrónica del registrador, con lo cual se generará o adicionará el Folio Registral Electrónico correspondiente; y

ARTÍCULO 40.- La fase de análisis del documento a inscribir comprende la captura en la forma precodificada del acto jurídico inscribible en el Registro, la verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales y, en su caso, la preinscripción de dicha información en la base de datos que corresponda.

ARTÍCULO 41.- El Registrador recibirá a través del SIRPP el acto a procesar, identificándolo por el número de control ordinal, la fecha y la hora, y revisará los datos capturados en la fase de análisis.

De ser correctos los datos y procedente la inscripción del acto de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, el Registrador, mediante autorización electrónica, autorizará su inscripción en la base de datos, con lo cual se creará en forma predefinitiva el Folio Registral Electrónico correspondiente o se agregará a éste el acto de que se trate.

El Folio Registral Electrónico será único y servirá como único y exclusivo dato de identificación de la unidad básica registral inscrita en el Registro, para efectos de subsecuentes asientos registrales que recaigan sobre el mismo.

En los siguientes actos que se pretendan registrar, relativos a un bien inmueble, mueble o persona moral, se deberá señalar necesariamente el Folio Registral Electrónico previamente generado, para que procedan sobre el mismo los asientos registrales que solicite el interesado.

Tratándose de la presentación física, el analista estudiará el documento que se haya presentado para su inscripción dentro de un plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la generación de la boleta de ingreso en la Oficialía de Partes.

El analista estudiará el documento en un plazo máximo de tres días hábiles a partir de la generación de la boleta de ingreso, cuando ésta haya sido enviada electrónicamente al Registro acompañada del medio magnético en que conste el acto a inscribir.

El registrador suspenderá o denegará el servicio si como consecuencia del análisis realizado, así como de su propia calificación, considera que el acto a inscribir se encuentra en alguna de las hipótesis normativas siguientes:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;

III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes, o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV. Cuando el contenido del documento sea notoriamente contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

V. Cuando el negocio jurídico de que se trate carezca de validez;

VI. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

VII. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado; y

VIII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con este Reglamento u otras leyes aplicables.

De darse la suspensión o denegación del registro del acto, y siempre que el interesado interponga el recurso de inconformidad a que se refiere el artículo 104 de este Reglamento, a petición de éste, se efectuará la anotación preventiva prevista en la fracción V del artículo 2914 del Código, consignándose las causas que originaron la determinación suspensiva o denegatoria.

Del análisis a los artículos transcritos, se desprende que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece de manera precisa que el **Analista** es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo el análisis, captura y revisión del acto o negocio jurídico inscribible, la verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales, mientras que el **Registrador** es el servidor público que tiene a su cargo la calificación de documentos registrales, así como la autorización de los asientos en que se materializa su registro.

De igual manera, prevé que las fases del Procedimiento Registral se clasifican en: **Recepción** del instrumento en el que conste el acto a inscribir y del pago de los derechos; **Análisis del documento** a inscribir; verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales, que se satisfagan los requisitos relacionados con el acto, y en su caso, captura de la forma precodificada y preinscripción de dicha información en la base de datos que corresponda; y por último la **Calificación**, en la que se suspenderá, denegará o realizará en forma predefinitiva la inscripción en la base de datos que corresponda.

Cabe destacar que el Reglamento de manera precisa establece que le corresponde al **Analista** estudiar el documento que se haya presentado para su inscripción dentro de un plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la generación de la boleta de ingreso en la Oficialía de Partes, por otra parte, concierne al **Registrador** suspender o denegar el servicio si como consecuencia del análisis realizado, así como de su propia calificación, considera que el acto a inscribir se encuentra en alguna de las hipótesis normativas previstas en el numeral 41 del citado Reglamento.

Ahora, del examen al acto impugnado, consistente en la boleta de cancelación, se advierte que el C. [REDACTED], en su carácter de **Analista**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 7 segundo párrafo de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y 41 párrafo séptimo, fracción VIII y 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, determinó suspender la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, respecto del inmueble perteneciente a la actora [REDACTED] [REDACTED] EZ, ubicado en [REDACTED] [REDACTED] de Chilpancingo, Guerrero, por estimar que el Juez Mixto de Paz del Municipio de Xochihuetlán, Guerrero, está fuera de su jurisdicción para poder ratificar el contrato de compra venta exhibido por la actora, ya que la propiedad se encuentra en esta ciudad capital.

Es este contexto, esta Plenaria arriba a la conclusión de que contrario a lo que argumenta la parte revisionista, de los artículos transcritos, se advierte que ninguno contiene la facultad expresa del **Analista del Registro Público de la Propiedad**, para ordenar la suspensión del registro de Inscripción; ya que de todos los artículos mencionados por la demandada, tanto en su escrito de contestación como en el recurso que se resuelve, el

único que se refiere respecto de facultad de suspender dicho trámite es el artículo 41, párrafo séptimo, que establece literalmente lo siguiente: *“El registrador suspenderá o denegará el servicio si como consecuencia del análisis realizado, así como de su propia calificación, considera que el acto a inscribir se encuentra en alguna de las hipótesis normativas siguientes...”*.

De lo anterior, se desprende que si bien, el Analista tiene la atribución para realizar el estudio del documento, también lo es que, la autoridad competente para que en caso de que proceda la suspensión, es el Registrador, de conformidad con lo dispuesto en el referido artículo 41 del Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad.

Por lo que se observa que tal y como fue resuelto por la Sala Regional en la sentencia definitiva impugnada, la demandada incumplió con las formalidades que todo acto de autoridad debe contener, específicamente el ser emitido por autoridad competente, vulnerando con ello lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el artículo 1 de la Constitución Política del Estado de Guerrero, que señalan lo siguiente:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS:

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.
(...)

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE GUERRERO:

ARTÍCULO 1.- En el Estado de Guerrero toda persona gozará de las garantías que otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de las señaladas en la presente Constitución.
(...)

Dicho dispositivo constitucional, tutela a favor de todo justiciable la garantía de legalidad; así de lo anterior se infiere que la autoridad tiene la obligación de ajustar sus actos a los preceptos legales que norman sus actividades y las atribuciones que le han sido conferidas por la propia ley; por lo que, la actuación de la autoridad debe adecuarse a tales disposiciones legales, que son las que regulan sus procedimientos y decisiones, ello, con la finalidad de que el gobernado este cierto de que los mandamientos emitidos por la autoridad cumplen con los principios de legalidad, pues en caso contrario, se estaría vulnerando su esfera jurídica, además de que todos los actos

deben ser emitidos por autoridad competente, de lo contrario son ilegales y la consecuencia de ello es que sean declarados nulos.

Lo anterior encuentra sustento legal, por analogía de razón en la Jurisprudencia, número de registro 170835, por la Segunda Sala, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVI, pagina 151, diciembre 2007, que señala lo siguiente:

COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD DEMANDADA EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SU ESTUDIO CONFORME AL ARTÍCULO 238, PENÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN VIGENTE HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005, COINCIDENTE CON EL MISMO PÁRRAFO DEL NUMERAL 51 DE LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO EN EL JUICIO DE NULIDAD Y EN JUICIO DE AMPARO DIRECTO. Conforme a los citados preceptos, en el juicio contencioso administrativo las Salas del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa podrán analizar la competencia de la autoridad en los siguientes casos: 1) cuando el actor plantee en los conceptos de anulación de su demanda argumentos por los que considere que la autoridad carece de competencia para emitir el acto impugnado; y, 2) cuando la Sala advierta oficiosamente de las constancias de autos que la autoridad emisora del acto impugnado es incompetente. En el primer supuesto, la Sala analizará el problema planteado y si estima fundado el concepto de anulación procederá a declarar la nulidad del acto impugnado. Respecto del segundo punto, la Sala realizará el estudio oficioso de la competencia de la autoridad, porque a ello la obligan los artículos citados en el rubro. Si la Sala estima oficiosamente que la autoridad administrativa es incompetente, su pronunciamiento en ese sentido será indispensable, porque ello constituirá la causa de nulidad de la resolución impugnada. Si considera que la autoridad es competente, no existe obligación de pronunciamiento expreso, pues la falta de éste indica que la Sala estimó que la autoridad demandada sí tenía competencia para emitir la resolución o acto impugnado en el juicio de nulidad; tan es así, que continuó con el análisis de procedencia del juicio y en su caso, entró al estudio de fondo de la cuestión planteada. La decisión del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa que establezca la nulidad de la resolución por incompetencia de la autoridad será lisa y llana. En el juicio de amparo directo el Tribunal Colegiado de Circuito sólo estará obligado al análisis del concepto de violación aducido respecto de la incompetencia de la autoridad demandada en el juicio de nulidad o de la omisión de su estudio, cuando este argumento haya sido aducido como concepto de nulidad en el juicio contencioso administrativo; o bien, haya sido motivo de pronunciamiento oficioso por parte de la Sala correspondiente del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, pues de lo contrario el estudio del concepto de violación será inoperante, toda vez que el quejoso no puede obtener en el juicio de amparo un pronunciamiento respecto de un argumento que no formó parte de la litis en el juicio de nulidad, bien porque no lo hizo valer o porque la autoridad responsable al estimar que la demandada es competente, no formuló pronunciamiento al respecto."

Por lo antes referido, resulta inconcuso que con ese proceder la autoridad demandada infringió en perjuicio de la actora C. [REDACTED]

██████████, el principio de legalidad contenido en el artículo 16 Constitucional, el cual como ya se mencionó es indispensable para cumplir con el valor jurídicamente protegido que es la posibilidad de otorgar certeza al particular frente a los actos de las autoridades que afecten o lesionen su interés jurídico y, por tanto, asegurar la prerrogativa de su defensa, elemento necesario para estar en condiciones de analizar si el proceder de la autoridad se encuentra o no investido de competencia para emitir el acto impugnado y además si está o no ajustado a derecho.

Por último, resulta **fundado** el agravio en el que refiere es inexacto que la Sala de origen haya declarado la nulidad de la suspensión de trámite de inscripción de fecha dos de febrero del año dos mil veintidós, y se ordene directamente a inscribir el contrato de compraventa, cuando lo legal hubiese sido que la condena fuera para el efecto de que se fundara y motivara la suspensión materia del acto impugnado, en virtud de que el fondo de la resolución que se combate es supuestamente la carencia de fundamentación y motivación, que para tal efecto dispone el artículo 16 de nuestra Carta Magna.

En efecto, del examen a la controversia, se advierte que la invalidez del acto impugnado, se actualiza por vicios formales que contrarían el principio de legalidad, esto es, en la emisión del acto impugnado, la autoridad demandada Analista del Registro Público de la Propiedad, ordenó la suspensión del Registro, sin que la norma jurídica le otorgue la competencia; en ese sentido, al tratarse del vicio de invalidez relativo a la falta de fundamentación de la competencia, la nulidad debe ser para efecto de que la autoridad competente dicte un nuevo acto fundado y motivado, ya sea en el mismo sentido o diverso, lo importante es que se cumpla con el requisito de formalidad contenido en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para garantizar el derecho de legalidad y seguridad jurídica del gobernado.

De ahí que le asiste la razón a la parte recurrente cuando refiere que no es el momento oportuno para ordenar la inscripción correspondiente, puesto que es una facultad reservada para el Registrador, quien no fue llamado a juicio, por lo que es menester que conserve su competencia para determinar con plenitud de jurisdicción si procede o no el registro solicitado por la actora ██████████.

En las narradas consideraciones, resultan infundados en una parte y parcialmente fundados en otra, los agravios expresados por la parte recurrente, por lo que en ejercicio de las facultades jurisdiccionales que los artículos 190 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero y 21 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, otorgan a esta Sala Colegiada procede a **CONFIRMAR** la declaratoria de **NULIDAD** del acto impugnado, contenida en la sentencia definitiva de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintidós, emitida por la Sala Regional Chilpancingo, en el expediente número **TJA/SRCH/032/2022**, y se **MODIFICA** para el efecto de que la autoridad competente dicte un nuevo acto fundado y motivado, ya sea en el mismo sentido o diverso, en el que se pronuncie si es procedente registrar o suspender el registro del bien inmueble de la actora en el Registro Público de la Propiedad.

Dados los razonamientos expuestos y con fundamento en lo señalado por los artículos 190, 192, fracción V, 218, fracción VIII, y 222 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero y 21, fracción II, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, es de resolverse y se;

R E S U E L V E

PRIMERO.- Son infundados en una parte y parcialmente fundados en otra, los agravios hechos valer por la parte recurrente en el recurso de revisión a que se contrae el toca número **TJA/SS/REV/034/2024**, en consecuencia;

SEGUNDO.- Se **CONFIRMA** la **DECLARATORIA DE NULIDAD** determinada en la sentencia definitiva de **siete de agosto de dos mil veintidós**, emitida por la Sala Regional Chilpancingo, de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en el expediente número **TJA/SRCH/032/2022**, y se **MODIFICA** el efecto de cumplimiento de sentencia por las consideraciones expuestas en el último considerando del presente fallo.

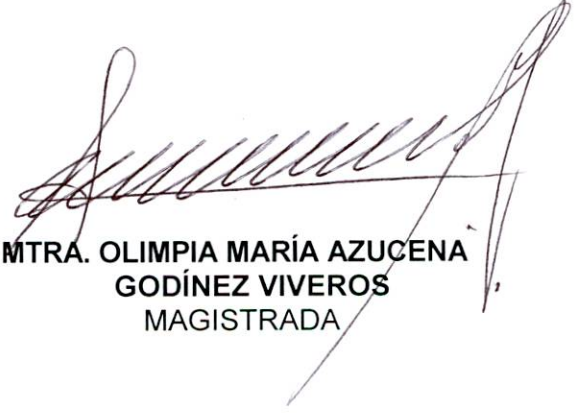
TERCERO.- Con copia autorizada de la presente resolución devuélvase el expediente principal a la Sala Regional de origen y en su oportunidad, archívense las presentes actuaciones como asunto totalmente concluido.

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

Así lo resolvieron por unanimidad los CC. Magistrados LUIS CAMACHO MANCILLA, OLIMPIA MARÍA AZUCENA GODÍNEZ VIVEROS, MARTHA ELENA ARCE GARCÍA, HÉCTOR FLORES PIEDRA y EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS, siendo ponente en este asunto la tercera de los nombrados, ante el Secretario General de Acuerdos JESÚS LIRA GARDUÑO, que da fe. - - - -



LIC. LUIS CAMACHO MANCILLA
MAGISTRADO PRESIDENTE



MTRA. OLIMPIA MARÍA AZUCENA
GODÍNEZ VIVEROS
MAGISTRADA



DRA. MARTHA ELENA ARCE GARCÍA
MAGISTRADA



DR. HÉCTOR FLORES PIEDRA
MAGISTRADO



DRA. EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS
MAGISTRADA



LIC. JESÚS LIRA GARDUÑO
SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS

