

Silao de la Victoria, Guanajuato, a 31 treinta y uno de marzo de 2022 dos mil veintidós.

ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **1840/1ªSala/2021** promovido por *****, apoderado de *****, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escrito presentado en este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 19 diecinueve de mayo de 2021 dos mil veintiuno, quien se señala en el proemio¹, promovió proceso administrativo, y señaló como acto impugnado el siguiente:

«[...] cancelación de la inscripción de la SOLICITUD ***** registrada por mi ahora demandada con fecha *****, relativo al folio real *****ambos inscritos ante el Registro Público de la Propiedad de San Felipe, Gto.»

Además, la parte actora hizo valer como pretensiones en el presente proceso: la nulidad y consecuente cancelación de la inscripción impugnada.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto dictado el 21 veintiuno de mayo de 2021 dos mil veintiuno, se requirió a la parte accionante para que completara² su escrito de demanda. Luego, por auto de 9 nueve de junio de 2021 dos mil veintiuno, previo cumplimiento al requerimiento formulado se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de esta a la autoridad demandada y a la tercera con un derecho incompatible con la pretensión de la parte actora, y se le emplazó para que diera contestación a la misma; además, se admitieron las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por la actora en su escrito inicial de demanda.

¹ Personalidad que acreditó mediante la copia certificada del poder consignado en el instrumento notarial *****, de *****, otorgada ante la fe del Notario Público número ***** del Primer Distrito Judicial del Estado de *****, licenciado *****, de conformidad con los artículos 11 y 266, fracción, III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

² A fin de que expresara su pretensión en los términos del artículo 255 del código de la materia; señalara los conceptos de impugnación de la resolución combatida, apoyados en disposiciones legales de carácter administrativo estatales; enunciara y exhibiera las pruebas ofrecidas; y señalara el nombre y domicilio de quien tuviera el carácter de tercero con un derecho incompatible con su pretensión.

En ese orden temporal, mediante acuerdo dictado el 10 diez de agosto de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo al **Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Municipio de San Felipe, Guanajuato, por no contestando la demanda**, por lo que se tienen como ciertos los hechos que la parte actora le imputa de manera precisa y directa. A la par, se requirió a la parte accionante para que informara el domicilio³ del tercero con un derecho incompatible.

Posteriormente, mediante acuerdo de 4 cuatro de octubre de 2021 dos mil veintiuno, y ante la imposibilidad de realizar el emplazamiento al tercero con un derecho incompatible, se ordenó su emplazamiento por edictos. Hecho lo anterior, por auto de 8 ocho de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, se determinó perdido el derecho de «*****», tercero con un derecho incompatible con la parte actora, **para manifestar lo que a su derecho conviniese**. Igualmente, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos.

TERCERO. Audiencia final del proceso. Legalmente citadas las partes, el 18 dieciocho de febrero de 2022 dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que no fueron presentados por las partes.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Competencia. Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo, de conformidad con los artículos 81 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 2, 7, fracción I, inciso a), y 11, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato; así como por lo previsto en los numerales 1, fracción II, y 249, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

SEGUNDO. Oportunidad y Vía. De acuerdo con lo señalado en auto dictado el 9 nueve de junio de 2021 dos mil veintiuno, y de las constancias del proceso de origen, se advierte que la demanda fue presentada con oportunidad en el plazo establecido en el ordinal 263 del Código de Procedimiento y Justicia

³ Atento a la pieza postal devuelta por la Oficina de Corres de México, en la que se asentó «por ser desconocido el destinatario en el domicilio señalado».

Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, como proceso o juicio de nulidad, en la vía ordinaria.

TERCERO. Fijación y Existencia del acto impugnado. De conformidad con lo previsto por el artículo 299, fracción I, del código de la materia, previo al estudio del fondo, deben fijarse de manera precisa los actos impugnados por la parte actora. Así, del análisis integral al escrito de demanda, se advierte que la actora pretende controvertir la legalidad de:

- **La inscripción del gravamen sobre el inmueble con folio ******* emitida con la solicitud número *****, de *****, por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de San Felipe, Guanajuato.

La citada actuación se encuentra acreditada con el «Certificado de Gravámenes» del 20 veinte de abril de 2021 dos mil veintiuno, correspondiente a la solicitud *****; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 78, 117, 121, 123, 129 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en relación con el artículo 55 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato⁴.

CUARTO. Procedencia. Conforme a lo establecido por el artículo 261 en íntima vinculación con el diverso numeral 262, ambos del Código de previa cita, por cuestiones de orden público, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas⁵.

El artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en congruencia con el ordinal 25, numeral 1, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconoce el derecho de las personas a que se les administre justicia de manera efectiva e idónea, mediante un medio de defensa que permita un análisis para determinar si existe o no una violación a derechos humanos y, en su caso, proporcionar una reparación. Sin embargo, la Segunda Sala de la

⁴ Ilustra lo anterior, por símil o analogía, la tesis con el rubro «**DOCUMENTO ELECTRÓNICO. SI CUENTA CON CADENA ORIGINAL, SELLO O FIRMA DIGITAL QUE GENERE CONVICCIÓN EN CUANTO A SU AUTENTICIDAD, SU EFICACIA PROBATORIA ES PLENA.**» [Décima Época; Registro: **2015428**; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis: Aislada ;Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 47, Octubre de 2017, Tomo IV Materia: Común Tesis: XXI.1o.P.A.11 K (10a.) Página: 2434.

⁵ Ello, acorde a la jurisprudencia aprobada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, de rubro siguiente: «**IMPROCEDENCIA**». Octava Época, Registro: 210784, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 80, agosto de 1994, Materia: Común, Tesis: VI.2o. J/323, Página: 87.

Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia de rubro: «**RECURSO JUDICIAL EFECTIVO. EL JUICIO DE AMPARO CUMPLE CON LAS CARACTERÍSTICAS DE EFICACIA E IDONEIDAD A LA LUZ DEL ARTÍCULO 25 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS**»⁶ recalca que el derecho a la tutela judicial efectiva o acceso a la impartición de justicia no es irrestricto en favor de los gobernados, ya que para efecto de analizar el fondo de los planteamientos propuestos por las partes en una instancia judicial, resulta indispensable para la prosecución y respeto de los derechos de seguridad jurídica y funcionalidad, **el cumplimiento de los requisitos formales esenciales y presupuestos procesales necesarios.**

Por tal motivo, previo a todo estudio enderezado al fondo de la controversia, este Tribunal **se encuentra constreñido a constatar la procedencia del proceso conforme a lo dispuesto por los ordenamientos jurídicos correspondientes,** así como a verificar si fueron colmados debidamente los presupuestos y requisitos procesales necesarios para efecto de tramitar y resolver la pretensión que se sujeta a esta jurisdicción.

Ello, pues debe guardarse un equilibrio entre la protección de los derechos humanos, con la seguridad jurídica y la equidad procesal, ya que, de continuarse con un proceso, en el cual se produzca una violación manifiesta a las reglas procedimentales⁷, se provocaría un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, y se perdería la autoridad y credibilidad indispensables en los órganos encargados de administrar justicia. De lo anterior, por analogía, resulta propicio acudir a la jurisprudencia:

«DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL. Si bien los artículos 10. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el diverso 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que

⁶ Décima Época. Registro: 2010984. Instancia: Segunda Sala. Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 27, Febrero de 2016, Tomo I. Materia: Constitucional. Tesis: 2a./J. 12/2016 (10a.) Página: 763.

⁷ Ejemplifica al efecto, lo previsto en la tesis de rubro: «**IMPROCEDENCIA Y SOBRESEIMIENTO EN EL JUICIO DE AMPARO. LAS CAUSAS PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 73 Y 74 DE LA LEY DE LA MATERIA, RESPECTIVAMENTE, NO SON INCOMPATIBLES CON EL ARTÍCULO 25.1 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS**». Décima Época Registro: 2000365 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VI, marzo de 2012, Tomo 2. Materia: Constitucional. Tesis: XVI.10.A.T.2 K (10a.) Página: 1167.

los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.»⁸.

El ordinal 9, segundo párrafo, del Código procedimental aplicable, establece que tendrá el carácter de «*interesado*» todo particular que tiene un interés jurídico respecto de un acto, por ostentar un derecho subjetivo o un interés legalmente protegido.

Trasladando tal situación al proceso administrativo, el artículo 251 del mismo Código, dispone que el particular que pretenda intervenir en un proceso administrativo deberá acreditar suficientemente que cumple con los siguientes extremos legales:

- 1) Ostentar un interés jurídico, esto es, un derecho subjetivo legalmente tutelado en el que se funde su pretensión; y
- 2) Existir alguna **afectación en sus derechos y bienes, con motivo del acto administrativo que se impugna.**

En tal sentido, se tiene que el interés jurídico del promovente constituye un **presupuesto procesal necesario** y que, además, para configurar la procedencia de la instancia debe concurrir de manera ineludible la existencia de una afectación, menoscabo o lesión a dicho interés⁹. En cuanto al interés jurídico, éste se identifica con el **derecho subjetivo**, esto es, aquella prerrogativa que derivada de la norma objetiva se concreta, en forma individual, otorgando al particular una facultad o potestad de exigencia oponible a la autoridad¹⁰.

De tal manera, la legitimación para intervenir en el proceso administrativo corresponde **sólo a quien tenga un interés jurídico**, y no a aquel que posea

⁸ Décima Época Registro: **2007621**. Instancia: Segunda Sala. Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I Materia: Constitucional. Tesis: 2a./J. 98/2014 (10a.) Página: 909.

⁹ Robustece el anterior razonamiento, por analogía, lo expuesto en la jurisprudencia de rubro: «**INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS**» Novena Época. Registro: 170500. Instancia: Primera Sala. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Enero de 2008. Materia: Común Tesis: 1a./J. 168/2007 Página: 225.

¹⁰ Tal pronunciamiento, por analogía, se robustece con la tesis intitulada: «**LEGITIMACIÓN PARA INTERVENIR EN EL PROCESO ADMINISTRATIVO ANTE EL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE GUANAJUATO. CORRESPONDE SÓLO A QUIEN TENGA UN INTERÉS JURÍDICO**» Octava Época; Registro: 212268; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo XIII, Junio de 1994; Materia: Común; Tesis: II.2o.212 K; Página: 590.

una mera facultad o potestad, ni a aquel que tenga un interés simple, es decir, a quien la norma objetiva no establezca en su favor alguna facultad de exigir¹¹. Además, también resulta necesario que se verifique la existencia de una afectación, agravio o perjuicio al derecho jurídicamente tutelado del promovente, con motivo del acto de autoridad combatido, mismo que deberá apreciarse en forma real, directa e inmediata¹². Sustenta lo antepuesto, por su analogía o símil, el siguiente criterio Judicial Federal:

«INTERES JURIDICO, EL ACTO RECLAMADO DEBE AFECTARLO DIRECTAMENTE. Para que el quejoso pueda pedir amparo contra un acto que estime afecta sus intereses jurídicos, el acto de autoridad debe dirigirse directamente en su contra, o de no ser así debe el cumplimiento en sí afectarle, aunque originalmente el acto no haya sido dirigido en su perjuicio, por lo que si el quejoso no se encuentra en ninguna de las dos hipótesis el amparo es improcedente en términos del artículo 73 fracción V de la ley de la materia.»¹³[Subrayado propio]

Argumentado lo anterior, y previo a corroborar la existencia de una afectación ocurrida al interés jurídico de la parte actora, es necesario delimitar el «derecho subjetivo» que tiene, en atención a las siguientes consideraciones:

La parte actora arguye en su demanda que los titulares del inmueble registrado con folio real ***** -*****y *****- realizaron las inscripciones expresa y voluntariamente a favor de su representado, en primer lugar y grado de preferencia sobre dicho inmueble, el cual señala se hipotecó libre de todo gravamen. Para acreditar lo anterior, el actor exhibe el «**certificado de gravámenes**¹⁴» respecto del referido folio real, del que se desprenden 14 catorce gravámenes, de los que a continuación se resaltan las tres primeras solicitudes inscritas:

Solicitud	Fecha de registro	Tercero Registral ¹⁵	Instrumento público inscrito
-----------	-------------------	---------------------------------	------------------------------

¹¹ Para obtener una mayor comprensión en el tópico, resulta conducente acudir a la tesis cuyo rubro se intitula: «INTERÉS JURÍDICO. INTERÉS SIMPLE Y MERA FACULTAD. CUANDO EXISTEN.» Séptima Época Registro: 918267 Instancia: Pleno. Tesis: Aislada Fuente: Apéndice 2000 Tomo VI, Común, P.R. SCJN. Materia(s): Común. Tesis: 104 Página: 81.

¹² Ilustrativo es en el tema, la tesis intitulada: «INTERES JURIDICO, AFECTACION DEL.» Octava Época. Registro: 217945. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo X, noviembre de 1992 Materia(s): Común Tesis: Página: 270.

¹³ Octava Época; Registro: 212268; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo XIII, junio de 1994; Materia: Común; Tesis: II.2o.212 K; Página: 590.

¹⁴ Emitido el *****, por el Registro Público de la Propiedad de San Felipe, Guanajuato, con el número de solicitud *****.

¹⁵ Entendido como aquel que tiene constituidos derechos reales y gravámenes sobre los bienes o derechos que sean objeto de inscripción.

*****	*****.	*****	Escritura *****, de *****.
*****	*****.	*****	Escritura ***** de *****.
*****	*****	*****	Escritura *****, de *****, que modifica la escritura *****.

Con motivo de lo anterior, manifiesta que cuenta con un «interés jurídico legítimo» para comparecer dentro del presente Juicio, ya que la suerte que corre el inmueble afectado repercute directamente en los intereses jurídicos de su representado.

En el caso concreto, el impetrante **no acredita el interés jurídico** en este proceso para impugnar la solicitud número *****, de *****sobre el folio real *****, por la autoridad registral, conforme se expone a continuación:

Primeramente, se precisa que la función del Registro Público de la Propiedad, es dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles.

En ese sentido, el Registro Público de la Propiedad da publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben ser registrados protegiendo que no se defraude a terceros, es decir, dicha institución se limita, por regla general, a declarar ser un "reflejo" de un derecho nacido extra registralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado por las partes contratantes con anterioridad, y la causa o título del derecho generado es lo que generalmente se inscribe o se asienta en la anotación relativa, con la finalidad de hacerlo del conocimiento de terceros, declarándolo así, para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus folios y adquieran certeza jurídica del estado que guardan los bienes sobre los que muestran interés.

En la especie, la solicitud impugnada ***** de *****, inscrita en el folio real *****, es un gravamen relativo a la cesión de crédito¹⁶ por parte de *****, en favor de *****.

¹⁶ Tal como se desprende de los anexos a la escritura pública *****, de *****, en el cual obra un adeudo a nombre de *****.

Acto jurídico ratificado ante el Notario Público ***** de la *****, tal como obra en la copia cotejada del instrumento público *****, de *****; documental pública exhibida por el actor y que cuenta con valor probatorio pleno, conforme al numeral 121 del Código de la materia.

Acotado lo anterior, se deduce válidamente que en el presente asunto el actor tiene el carácter de acreedor del titular registral, pero no participó con el carácter de parte en la cesión de crédito inscrita en la solicitud que impugna, de tal manera que carece de legitimación para solicitar la nulidad de una **inscripción registral en que se anota un acto jurídico al que resulta ajeno, con independencia de su legalidad**.

Se afirma lo anterior en virtud de que, para analizar la legalidad del acto impugnado es necesario que quien impugne se encuentre legitimado, esto es, debió ser parte en la causa o título del derecho generado. Lo que en la especie no ocurre, dado que la solicitud que impugna no fue inscrita en su favor, así tampoco acredita que represente los intereses de los titulares registrales respectivos.

Asentado lo anterior, es de concluirse que el acto administrativo que se impugna no le fue dirigido o destinado a la parte actora, así tampoco se advierte una afectación o menoscabo producido de manera real, directa e inmediata en alguno de sus bienes o derechos, dado que no es el titular registral del bien inmueble materia de inscripción, ni es el tercero registral de la solicitud cuya nulidad pide; requisitos indispensables para la acreditación del interés jurídico de quien actúa en el presente proceso administrativo. Al efecto, resulta ilustrativa la tesis siguiente:

«REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE LO RIGEN. El Registro Público de la Propiedad no genera, por sí mismo, la situación jurídica a la que da publicidad, esto es, no constituye la causa jurídica de su nacimiento, ni tampoco es el título del derecho inscrito, sino que **se limita por regla general a declarar, a ser "un reflejo" de un derecho nacido extra registralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado con anterioridad por las partes contratantes, y la causa o título del derecho generado es lo que realmente se inscribe o se asienta en la anotación relativa con la finalidad de hacerlo del conocimiento de terceros**, se declara así para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus folios y adquieran certeza jurídica del estado que guardan los bienes sobre los que muestran interés. Por las razones aludidas, en el

Registro Público de la Propiedad existen una serie de principios fundamentales, a saber: El de publicidad, conforme al cual el público además de tener acceso a las inscripciones, también tiene el derecho de enterarse de su contenido; el de inscripción, por el que los derechos nacidos extra registralmente pueden ser oponibles a terceros; el de especialidad, que exige determinar en forma precisa el bien o derecho de que se trate; **el de consentimiento**, en virtud del cual **sólo puede modificarse una inscripción, con la voluntad de la persona titular, y el titular del registro debe consentir la modificación de ese asentamiento**; el de tracto sucesivo, que impide el que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad, puesto que toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva; **el de rogación, que prohíbe al registrador practicar inscripciones de motu proprio, pues es necesario para ello que quien lo solicite se encuentre legitimado, esto es, debió ser parte en el acto o bien tratarse del notario autorizante de la escritura o el Juez del conocimiento**; el de propiedad, que es uno de los pilares del registro, y conforme al cual ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero que se hubiese inscrito; el de legalidad, que impide se inscriban en el registro títulos contrarios a derecho o irregulares y faculta al registrador para calificar estas circunstancias; el de tercero registral, conforme al cual, para efectos del registro, se entiende por tercero a quien sin ser parte en el acto jurídico que originó la inscripción, tiene un derecho real sobre el bien inscrito; y finalmente, el de fe pública registral o legitimación registral, cuyo efecto es que se tenga por verdad legal en relación con un derecho real inmobiliario, lo que aparece asentado en el Registro Público; principios todos ellos que se encuentran contenidos en los artículos 3001, 3003, 3009, 3010, 3013, 3015, 3030, 3031, 3064 del Código Civil para el Distrito Federal.»¹⁷ [Énfasis añadido]

Ahora bien, el accionante también señala en su demanda que de manera posterior y sorpresiva apareció un gravamen con fecha anterior al inscrito a favor de su representado, razón por la que acude ante esta jurisdicción; sin embargo, dicha manifestación **se desestima**, pues el actor no exhibe documental idónea¹⁸ para acreditar los hechos que aduce -que al momento de inscribir su gravamen, dicho inmueble se encontraba libre de gravamen-; y por ende, no se advierte -ni indiciariamente- una violación al principio de prelación¹⁹ que rige el sistema registral.

¹⁷ Registro digital: 172932. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia: Civil. Tesis: I.3o.C.600 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, marzo de 2007, página 1757. Tipo: Aislada.

¹⁸ Como lo sería la razón notarial que describe en su demanda, en la que se advierte de manera fehaciente, la adición de un gravamen posterior, pero con fecha anterior a la inscrita a su favor.

¹⁹ Descrita en el artículo 42, fracción VII, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, que dice: «[...] **Prelación**: La preferencia entre derechos sobre una unidad básica registral que se determina por el número de entrada que otorgue el Registro, que se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación, lo que determinará la distinción, con independencia de la fecha de otorgamiento del documento; [...]»

Cabe precisar, que la parte actora aduce que el acto impugnado lo deja en un estado total de indefensión y limita su derecho a ejecutar el derecho hipotecario que se constituyó legalmente en su favor por los titulares del inmueble; manifestación que resulta **infundada**, dado que, como ha quedado acotado, el objeto de la solicitud inscrita es meramente declarativa, ya que da publicidad al acto jurídico a fin de que surta efectos contra terceros, por lo que su derecho real de garantía se encuentra intocado.

Lo anterior es sí, atento a que los gravámenes inscritos a favor de la parte actora, permanecen y no se transgreden con la solicitud que impugna; es decir, la determinación del mejor derecho y la prelación de créditos, deriva de la propia naturaleza del crédito, ya que el grado de preferencia del crédito es una cualidad que le atribuyen al derecho las propias disposiciones sustantivas, como en este caso, al tratarse de un derecho real de garantía, ante el incumplimiento del deudor, puede el acreedor exigir judicialmente la entrega del bien hipotecado.

Esto se traduce en que, si bien para determinar la preferencia del pago de un crédito se atiende a la fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, dicha inscripción no es determinante; dado que el propio remate judicial prevé mecanismos que tienen a proteger los intereses de los acreedores preferentes, lo que implica valorar la existencia del crédito y su exigibilidad, lo cual podrá dirimirse por los conductos legales contemplados en la ley de la materia.

Al respecto, resulta ilustrativa la jurisprudencia de rubro: «**TERCERÍA EXCLUYENTE DE PREFERENCIA. SU PROCEDENCIA NO REQUIERE DE SENTENCIA JUDICIAL PREVIA EN LA QUE SE HAYA CONDENADO AL PAGO DEL CRÉDITO PREFERENTE.**²⁰»

Siendo además que en la especie la ejecución de la garantía real se genera una vez incumplida la obligación principal, incumplimiento que le depararía perjuicio económico a los acreedores en caso de no poder llevar a cabo dicha ejecución; empero, **dichas circunstancias futuras no son inminentes, pues dependen en todo caso de la conducta de los deudores y acreedores**, respectivamente, y no de la función registral; por ejemplo: si el deudor cumpliera con su obligación sustantiva, la garantía no se ejecuta y la prelación registral no se actualiza.

²⁰ Registro digital: 162456. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 14/2011. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, marzo de 2011, página 421. Tipo: Jurisprudencia.

Por las relatadas consideraciones, se colige que el actor carece en este proceso de derecho subjetivo y más aun no se advierte por este juzgador una afectación real, directa, inmediata e inminente a su esfera jurídica o patrimonial derivada del acto administrativo que impugna. Siendo tal afectación un **débito probatorio a cargo del actor** que el mismo no cumplió en este proceso²¹.

Dado lo anterior, **se determina que el proceso administrativo resulta improcedente**, en términos de lo dispuesto en el ordinal 261, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y, en consecuencia, **se decreta el sobreseimiento en el presente proceso administrativo**, de conformidad con el artículo 262, fracción II, del citado código.

Además, se clarifica que, dada la anterior determinación, **no es procedente entrar al análisis de fondo del presente asunto, ni estudiar las pretensiones solicitadas por la parte actora**²².

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 261, fracción I, y 262, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se:

RESUELVE

PRIMERO. Esta Primera Sala resultó competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo.

²¹ Lo anterior atento a que, como se precisó, las pruebas ofertadas resultaron insuficientes para acreditar la afectación a su eventual derecho subjetivo. Se sustenta lo anterior con la tesis de rubro «**CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. LA OBLIGACIÓN DE CONSTATAR LA EXISTENCIA DEL DERECHO SUBJETIVO DEL ACTOR EN EL JUICIO RELATIVO, OBEDECE AL MODELO DE PLENA JURISDICCIÓN CON QUE CUENTA EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA Y TIENDE A TUTELAR LA JUSTICIA PRONTA Y COMPLETA.**» [Novena Época; Registro: 165079; Instancia: Segunda Sala; Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXXI, Marzo de 2010; Materias: Administrativa, Constitucional; Tesis: 2a. XI/2010; Página: 1049].

²² Tal aserto, con sustento en la jurisprudencia de rubro: «**SOBRESEIMIENTO DEL JUICIO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, NO PERMITE ENTRAR AL ESTUDIO DE LAS CUESTIONES DE FONDO.**». Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 212468 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Materia: Administrativa Tesis: VI. 2o. J/280.

SEGUNDO. Se decreta el sobreseimiento en el proceso contencioso administrativo, por los motivos y fundamentos expuestos en el Considerando Cuarto del presente fallo.

Notifíquese a las partes. En su oportunidad procesal, archívese el presente expediente como asunto concluido y dese de baja en el Libro de Registro de esta Primera Sala.

Así lo proveyó y firma el Maestro Gerardo Arroyo Figueroa, Magistrado Propietario de la Primera Sala, actuando legalmente asistido de la Licenciada Gisela Meza Bedolla, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.-

MERC

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **1840/1ªSala/2021**.