

**Silao de la Victoria, Guanajuato, a 4 cuatro de octubre de 2021 dos mil veintiuno.**

## **ASUNTO**

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **213/1ªSala/20** promovido por \*\*\*\*\*, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

## **ANTECEDENTES**

**PRIMERO. Promoción de la demanda.** Por escrito presentado ante este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 24 veinticuatro de enero de 2020 dos mil veinte, la persona mencionada en el párrafo precedente promovió, por su propio derecho, proceso administrativo en el cual señaló como actos impugnados los siguientes:

«(...) el acto que emitió la el Registro Público de la Propiedad de León, Gto., a través del Registrador Público en turno, que contiene la boleta de resolución de solicitud denegada que contiene el acuerdo de fecha 3 de diciembre de 2019, con número de solicitud \*\*\*\*\*, y que me fue notificado el día de su emisión notificada electrónicamente y, que contiene la resolución denegada respecto de la solicitud de inscripción de la escritura pública número \*\*\*\*\* respecto de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\*, de la ciudad de León, Gto»

Además, la parte actora hizo valer como pretensiones: **1)** la nulidad total de la resolución impugnada; y **2)** como reconocimiento del derecho y condena a la autoridad demandada, para que se emita una nueva resolución en la que se ordene la inscripción respecto de la solicitud de inscripción formulada.

**SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo.** Mediante auto dictado el 29 veintinueve de enero de 2020 dos mil veinte, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de ella a la autoridad demandada y se le emplazó para que diera contestación a la misma; asimismo, se corrió traslado de la demanda al tercero con derecho incompatible para que manifestara lo conveniente a sus intereses.

Además, se requirió a la parte actora para que señalara si ofrecía<sup>1</sup> como prueba de su intención, la copia certificada de diversas documentales que obran en el expediente número \*\*\*\*\*, formado con motivo del juicio Ordinario Civil promovido por \*\*\*\*\*.

Posteriormente, en proveído de fecha 2 dos de marzo de 2020 dos mil veinte, se **tuvo al Registrador Público Suplente del Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, por contestando en tiempo y forma legal la demanda;** además, se requirió al actor para que señalara el domicilio «correcto» del tercero con derecho incompatible.

En el mismo acuerdo se tuvo al actor por no dando cumplimiento al requerimiento que le fue formulado y, por tanto, se le tuvo por no ofrecida como prueba de su intención, la copia certificada de diversas documentales que obran en el expediente número \*\*\*\*\*, formado con motivo del juicio Ordinario Civil promovido por \*\*\*\*\*.

En ese orden temporal, mediante proveído de fecha 18 dieciocho de junio de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora por informando el domicilio del tercero con derecho incompatible y, por tal motivo, se le corrió traslado de la demanda para que manifestara lo conveniente a sus intereses.

Luego, por auto dictado el día 13 trece de agosto de 2021 dos mil veintiuno, se **tuvo a \*\*\*\*\***, **en su carácter de tercero con derecho incompatible a la pretensión del actor, por no manifestando lo conveniente a sus intereses;** igualmente, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos, la que tendría verificativo en el despacho de esta Sala.

**TERCERO. Audiencia final del proceso.** Legalmente citadas las partes, el día 31 treinta y uno de agosto de 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que no fueron presentados por las partes.

---

<sup>1</sup> Toda vez que a que la misma fue adjuntada a su escrito de demanda, pero no fue ofrecida como prueba documental.

## 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 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 29 veintinueve de enero de 2020 dos mil veinte, 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 la materia, como **proceso o juicio de nulidad tradicional, por la ordinaria.**

**TERCERO. Fijación y existencia del acto impugnado.** Del análisis integral al escrito de demanda<sup>2</sup>, se advierte que el accionante pretende controvertir la legalidad de:

- **La boleta de resolución con número de solicitud número \*\*\*\*\***, emitida el día 3 tres de diciembre de 2019 dos mil diecinueve, por el Registrador Público suplente del partido judicial del León, Guanajuato.

Actuación cuya existencia, con fundamento en lo dispuesto en los 114, 127, 128 y 129 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 Guanajuato<sup>3</sup>, se encuentra debidamente acreditada en autos mediante la documental exhibida por la parte actora consistente en la aludida boleta de resolución.

<sup>2</sup> Al efecto, resulta ilustrativo lo establecido en la tesis de rubro: «**ACTOS RECLAMADOS. REGLAS PARA SU FIJACIÓN CLARA Y PRECISA EN LA SENTENCIA DE AMPARO.**» Novena Época; Registro: 181810; Instancia: Pleno; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XIX, Abril de 2004; Materia(s): Común; Tesis: P. VI/2004; Página: 255

<sup>3</sup> 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; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 47, Octubre de 2017, Tomo IV Materia(s): Común Tesis: XXI.1o.P.A.11 K (10a.) Página: 2434

**CUARTO. Procedencia.** Conforme a lo establecido por el artículo 261 en íntima vinculación con el diverso numeral 262, ambos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por cuestiones de orden público, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas<sup>4</sup>.

Luego, toda vez que la autoridad demandada no invoca en su ocurso de contestación, ni se advierte un estudio «*oficioso*», que se configure en el presente proceso alguna de las causales de improcedencia o sobreseimiento previstas en los artículos 261 y 262 del código de la materia, **quien resuelve procede a realizar el estudio de la cuestión planteada en la causa de conocimiento.**

**QUINTO. Estudio jurídico.** Previo al realizar el estudio de la cuestión planteada, es necesario precisar como «**hechos relevantes**» en esta causa y que se tienen por acreditados<sup>5</sup>, los siguientes:

**A) Antecedentes.**

1. El día **29 veintinueve de junio de 2009 dos mil nueve**, el Juez Décimo Tercero Civil de Partido de León, Guanajuato, emitió sentencia definitiva dentro del proceso ordinario civil sobre «*cumplimiento de contrato y otorgamiento de escritura pública y pago de costas*» expediente número \*\*\*\*\*, en la cual se condenó a \*\*\*\*\* para que otorgara a la parte actora y «*otros*»<sup>6</sup> la escritura pública del «*contrato de compraventa*», celebrado el 14 catorce de diciembre del 2000 dos mil, y ratificado ante Notario Público número 76 del partido judicial de León, Guanajuato, el día 15 quince de diciembre del 2000 dos mil, respecto del inmueble ubicado \*\*\*\*\*, en el municipio de León, Guanajuato;
2. El día **13 trece de octubre del 2009 dos mil nueve**, se dictó dentro del mencionado proceso ordinario civil, proveído mediante el cual se declaraba

<sup>4</sup> Ello, acorde a la jurisprudencia aprobada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, de rubro: «**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(s): Común, Tesis: VI.2o. J/323, Página: 87.

<sup>5</sup> Atendiendo a las documentales exhibidas por la parte actora consistentes en escritura pública número \*\*\*\*\*, emitida por el Notario Público número 7 del partido judicial de León, Guanajuato, copia certificada de las constancias que integran los expedientes \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, tramitados por los Juzgados de Partido Noveno y Décimo Tercero de lo Civil del partido judicial de León, Guanajuato respectivamente-, así como el «*certificado de historia registral*» exhibida por la autoridad demandada, con fundamento en lo previsto por los artículos 117, 121, 122, 124 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

<sup>6</sup> \*\*\*\*\*, así como a \*\*\*\*\*.

que la sentencia pronunciada el 29 veintinueve de junio de 2009 dos mil nueve, había causado ejecutoria.

3. El día **11 once de diciembre de 2009 dos mil nueve**, ante el incumplimiento de la parte demandada en el juicio civil de otorgar la escritura pública correspondiente, se ordenó que «*en rebeldía*» se remitieran los autos a la Notaría Pública número 62, para que otorgara la escritura pública respectiva.

4. El día **7 siete de junio de 2010 dos mil diez**, ante la fe del Notario Público número 62 del partido judicial de León, Guanajuato, se «*elaboró*» la escritura pública número \*\*\*\*\*, asentada en el Tomo 179, en la cual se consigna compraventa «*en rebeldía*» de \*\*\*\*\*, a favor de la parte actora y «*otros*»<sup>7</sup>, respecto del inmueble ubicado \*\*\*\*\*, en el municipio de León, Guanajuato, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 687 del tomo 537, del Libro de Propiedad con fecha 23 vientes de julio de 1998 mil novecientos noventa y ocho.

Luego, el día **8 ocho de mayo de 2019 dos mil diecinueve**, el Notario Público número 7 del partido judicial de León, Guanajuato, «*autorizó*» el otorgamiento de la referida escritura pública, una vez que fueron cubiertos los requisitos fiscales correspondientes.

5. Posteriormente, el día **23 veintitrés de octubre de 2019 dos mil diecinueve**, el Notario Público número 7 en el partido judicial de León, Guanajuato, presentó ante el Registro Público de Propiedad de León, Guanajuato, solicitud de inscripción de la escritura pública número \*\*\*\*\*,<sup>8</sup> a favor de la parte actora,

6. En respuesta, el día **3 tres de diciembre de 2019 dos mil diecinueve**, el Registrador Público suplente del partido judicial del León, Guanajuato, resolvió «*denegar*» la inscripción del instrumento público número \*\*\*\*\*, bajo los siguientes motivos y fundamentos:

---

<sup>7</sup> \*\*\*\*\*, así como a \*\*\*\*\*.

<sup>8</sup> En la cual se consigna contrato de compraventa «*en rebeldía*» respecto del inmueble ubicado \*\*\*\*\*, en el municipio de León, Guanajuato.

«(...) en virtud de que del documento se desprende la existencia del otorgamiento de escritura en rebeldía, en ejercicio de la acción pro forma, en la que se demanda a Juan Luis Almanza Arias, como heredero de la sucesión de su madre, quien es el titular registral y de acuerdo al principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 42, fracción V, del Reglamento que rige esta institución, y además de acuerdo a lo señalado por el artículo 2505 del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato que textualmente señala: (...) En el caso en concreto, el titular registral del inmueble aún lo es la extinta María de la Luz Arias Trujillo, pues no se ha registrado adjudicación alguna a nombre del demandado Juan Luis Almanza Arias, lo anterior con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 13, 15, 35 y 42 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente en el Estado de Guanajuato»[Lo subrayado es propio]

7. Inconforme con la anterior determinación, la parte actora presentó demanda de nulidad ante este Tribunal.

**B). Metodología.** El estudio del concepto de impugnación identificado como «**SEGUNDO**» se realizará conforme a los argumentos referidos en el mismo, aplicando el principio de mayor beneficio y en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad.<sup>9</sup>

**C). Planteamiento del problema.**

**(i) Postura del actor.** En el concepto de impugnación en estudio, la parte actora aduce medularmente, **la indebida fundamentación y motivación de la resolución impugnada**, pues expresa que la autoridad no tomó en consideración las disposiciones legales que regulan la transmisión de los bienes inmuebles por causa de muerte.

Ello, pues aun cuando la titular del bien inmueble todavía sea la extinta \*\*\*\*\*, la parte actora alega que obtuvo una *resolución favorable* emitida por un órgano jurisdiccional en la que se condenó a \*\*\*\*\*, **único y universal heredero**, para que cumpliera con la escrituración del inmueble materia del

<sup>9</sup> De conformidad con la siguiente jurisprudencia que es del siguiente tenor literal: «**CONCEPTOS DE ANULACIÓN EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. ES PREFERENTE EL ESTUDIO DE AQUELLOS QUE CONDUZCAN A DECLARAR LA NULIDAD LISA Y LLANA DEL ACTO IMPUGNADO POR REPRESENTAR UN MAYOR BENEFICIO PARA EL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)**». Novena Época, Registro: 1007661, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011 Tomo IV. Administrativa Segunda Parte - TCC Primera Sección- Administrativa, Materia(s): Administrativa Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, agosto de 2009.

contrato de compraventa celebrado. Luego, ante el incumplimiento de lo condenado, dicho órgano jurisdiccional ordenó que, en rebeldía, se llevara a cabo la escrituración correspondiente.

Además, la actora arguye que el tracto sucesivo si se encuentra cabalmente satisfecho y, por tanto, si debe ordenarse la inscripción solicitada.

**(ii) Postura del demandado.** En el punto correlativo de su contestación, la autoridad sostiene la legalidad y validez de su actuación, ya que la resolución confutada se encuentra debidamente fundada y motivada. Asimismo, reitera que el titular registral es una persona distinta a la parte demandada en el juicio civil, aunado a que no existe tracto sucesivo; además, refiere que de las constancias aportadas por el actor, lo que se acredita es una relación contractual entre esa parte y el demandado, y no así con el titular registral.

**(iii) Postura del tercero con derecho incompatible.** Se recuerda que en el presente proceso, se tuvo al tercero con derecho incompatible a la pretensión del actor, por no manifestando lo conveniente a sus intereses.

**(iv) Problema jurídico a resolver.** Así, de conformidad con el artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el «*problema jurídico a dilucidar*» consiste en determinar si la resolución impugnada se encuentra o no debidamente fundada y motivada.

**D). Razonamiento Jurisdiccional.** Quien resuelve concluye que resulta fundado el concepto de impugnación en estudio, y suficiente para declarar la nulidad de la infracción impugnada, con base en las siguientes consideraciones:

**I. Fundamentación y motivación.** Al efecto, en términos del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la correcta fundamentación implica que en el acto de autoridad se exprese la norma legal aplicable al caso concreto; la motivación se trata del argumento que revela y explica al justiciable la actuación de la autoridad, de modo que, además de justificarla, le permita su defensa para el caso que resulte irregular; de esa forma,

la transgresión a la garantía de motivación puede configurarse de diversas maneras: **(a)** omisión de la motivación; **(b)** incongruencia en la motivación; **(c)** indebida motivación; y **(d)** motivación insuficiente<sup>10</sup>.

Además, tratándose de la petición elevada a una autoridad por un particular, la respuesta no deberá ser evasiva, ambigua, ni pretender confundirle, sino que habrá de otorgarse en forma congruente, completa, clara, expedita y exponiendo los motivos y fundamentos que sustenten su decisión, ello en respeto a lo dispuesto por los ordinales 8, 14 y 16 constitucionales.

**II. Tracto Sucesivo.** De conformidad con lo previsto en el artículo 42, fracción V, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, el «*sistema registral*» se regirá bajo diversos principios, entre ellos, el de «*tracto sucesivo*», el cual consiste en la **concatenación ininterrumpida** de inscripciones sobre una misma unidad básica registral, que se da desde su primera inscripción, la cual asegura que la operación a registrar proviene de quien es el titular registral.

De manera que, dicho principio tiene por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repunte verdadero y sea oponible a terceros<sup>11</sup>.

Además, en el tema, el artículo 2505 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, establece al efecto que:

- Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, **deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen esos actos; y**

<sup>10</sup> Al efecto, resulta ilustrativa la tesis que al rubro reza: «**MOTIVACIÓN. FORMAS EN QUE PUEDE PRESENTARSE LA VIOLACIÓN A ESA GARANTÍA EN FUNCIÓN DE LAS POSIBILIDADES DE DEFENSA DEL AFECTADO.**» Novena Época Registro: 174228 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIV, Septiembre de 2006 Materia(s): Común Tesis: I.4o.A.71 K Página: 1498.

<sup>11</sup> Sustenta tal aserto, lo establecido en la tesis intitulada: «**PRINCIPIOS DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE TRACTO SUCESIVO, SU ESTRICTO CUMPLIMIENTO DA LUGAR A ESTIMAR QUE SE ADQUIERE EL INMUEBLE DE SU LEGÍTIMO DUEÑO, QUE EL ASIENTO REGISTRAL SE REPUTE VERDADERO Y QUE SEA OPONIBLE A TERCEROS**» Registro digital: 160146 Instancia: Primera Sala Décima Época Materias(s): Civil Tesis: 1a. XI/2012 (9a.) Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VII, Abril de 2012, Tomo 1, página 875 Tipo: Aislada

- En caso de resultar inscrito o anotado ese derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada **a menos que el acto se hubiere ordenado por resolución judicial, dictada con audiencia de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble.**

**III. Caso concreto.** Desprendido de la resolución impugnada, se aprecia que el registrador público demandado basó su negativa, esencialmente, en que no se colma el principio de tracto sucesivo, ya que \*\*\*\*\* (finada) es la titular registral del inmueble y no así \*\*\*\*\*, de conformidad con lo previsto en los artículos 42, fracción V, Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, y 2505 del Código Civil para el Estado de Guanajuato<sup>12</sup>.

Al respecto, **se estima que la autoridad demandada «aplica indebidamente el fundamento legal de su decisión»**, ya que inobserva lo establecido en el artículo 2505, segundo párrafo, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, el cual prevé que, tratándose de instrumentos que transmitan el derecho de propiedad de un bien inmueble, y respecto del cual este «*anotado o inscrito*» a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión, por regla general, los registradores deberán negar la inscripción solicitada y, **como situación excepcional, podrá registrarse dicha transmisión siempre y cuando el acto se hubiere ordenado en virtud de una «resolución judicial», dictada con audiencia de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble.**

Luego, en el presente proceso, y conforme a las constancias exhibidas por la parte actora, consistentes en copia certificada del proceso ordinario civil sobre «*cumplimiento de contrato y otorgamiento de escritura pública y pago de costas*», expediente número \*\*\*\*\*, se advierte que «**con audiencia**» de \*\*\*\*\* (tercero con derecho incompatible) fue dictada la sentencia, en la cual se condenó para que

---

<sup>12</sup> «**Artículo 42.** El sistema registral será por incorporación y se compondrá de los folios electrónicos y solicitudes en las cuales se practicarán las inscripciones y certificaciones que se originen por los trámites requeridos y demás documentos presentados. Los principios que regirán el sistema registral serán los siguientes: (...) **V. Tracto sucesivo:** Es la concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad básica registral, que se da desde su primera inscripción, la cual asegura que la operación a registrar proviene de quien es el titular registral; (...)» «**Artículo 2505.** Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen esos actos. En el caso del folio real se observará esta disposición. En caso de resultar inscrito (sic) o anotado ese derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada a menos que el acto se hubiere ordenado por resolución judicial, dictada con audiencia de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble. Cuando se trate de fincas no inscritas, la inscripción primaria sólo podrá hacerse por resolución judicial especialmente razonada; excepto cuando se trate de parcelas sobre las que se adoptó dominio pleno o solares urbanos en los ejidos y comunidades»

se otorgara, en rebeldía, a la parte actora y «*otros*»,<sup>13</sup> la escritura pública del «*contrato de compraventa*»<sup>14</sup>, respecto del inmueble ubicado \*\*\*\*\*, en el municipio de León, Guanajuato.

Asimismo, también es importante destacar que \*\*\*\*\* (tercero con derecho incompatible), **fue declarado como único y universal heredero a bienes de \*\*\*\*\*(finada y quien aparecen en sistema como titular registral)**, mediante resolución emitida el día 18 dieciocho de junio de 2001 dos mil uno, dentro del Juicio Sucesorio Intestamentario número \*\*\*\*\*, por el Juez Noveno Civil del partido judicial de León, Guanajuato; lo cual, se encuentra debidamente acreditado en autos mediante la documental exhibida por la actora, consistente en **copia certificada de la aludida resolución**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 117, 121, 123 y 131 del código de la materia.

Además, también se observa que, respecto del folio real \*\*\*\*\*<sup>15</sup>, el día **26 veintiséis de julio del 2017 dos mil diecisiete**, se registró mediante solicitud número \*\*\*\*\* el auto de fecha 18 dieciocho de junio de 2001 dos mil uno, girado por el Juzgado Noveno en el expediente \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* en el que fue **declarado \*\*\*\*\* como «heredero universal» de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\***, siendo nombrado como albacea de la sucesión y habiendo este aceptado el cargo; **por lo que ante dicha inscripción, fue afectado el inmueble con folio real \*\*\*\*\***.

Dicha situación, se desprende del «*certificado de historia registral*» con número de solicitud \*\*\*\*\*, emitido el día 13 trece de febrero de 2020 dos mil veinte, exhibido por la demandada en su contestación, mismo que genera convicción en términos de lo previsto en los artículos 117, 121 y 131 del Código invocado.

Ante ese panorama, se advierte que en el presente asunto se actualiza la situación de excepción al principio de «*tracto sucesivo*» y que se encuentra prevista en el párrafo segundo del artículo 225 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, es decir, que ante la solicitud de inscripción realizada con motivo de

---

<sup>13</sup> \*\*\*\*\*, así como a \*\*\*\*\*.

<sup>14</sup> Celebrado el 14 catorce de diciembre del 2000 dos mil, y ratificado ante Notario Público número 76 del partido judicial de León, Guanajuato, el día 15 quince de diciembre del 2000 dos mil.

<sup>15</sup> Ubicado \*\*\*\*\*, en el municipio de León, Guanajuato.

la escritura pública **ordenada en rebeldía, por el Juez Décimo Tercero Civil del Partido Judicial de León, Guanajuato,** y habiéndose garantizado audiencia del tercero con derecho incompatible, en su calidad de *«albacea y heredero universal»* de quién aparece como titular registral en el sistema, **lo correcto era que el registrador público hubiera declarado como procedente la inscripción solicitada.**

Lo anterior, precisando que aun cuando la inscripción de declaratoria del tercero como heredero universal realizada el día **26 veintiséis de julio del 2017 dos mil diecisiete**, generalmente tiene el carácter de *«declarativa»*<sup>16</sup>, lo cierto es que dadas las condiciones particulares explicadas, se considera como innecesaria la elaboración e inscripción subsecuente de algún instrumento en el cual se consigne la *«adjudicación»* del derecho de propiedad.

Considerar lo contrario, conllevaría la validación de un **«formalismo»**<sup>17</sup> que no es susceptible de obstruir ni invalidar el derecho que le fue reconocido a la parte actora dentro del proceso ordinario civil expediente número \*\*\*\*\*, aunado a que es obligación de todas las autoridades administrativas, dentro de su ámbito de competencia, llevar a cabo los actos necesarios para que se acate de manera íntegra y fiel una sentencia ejecutoriada, con el propósito de que la misma logre una vigencia real y eficacia práctica<sup>18</sup>.

Lo anterior, máxime que el tercero con derecho incompatible, no se apersonó en la presente instancia y, por tanto, no manifestó controversia ni inconformidad alguna en relación con que se lleve a cabo la inscripción solicitada.

Por último, contrario a lo argüido por la autoridad demandada en su contestación<sup>19</sup>, se estima que lo señalado en el Considerando Quinto de la

---

<sup>16</sup> Hasta en tanto no sea efectuada la partición de la herencia y se lleva a cabo la adjudicación de los bienes entre los herederos, así como la subsecuente escrituración de la misma

<sup>17</sup> Esclarece el aserto anterior, lo establecido en la jurisprudencia intitulada: **«TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. SU RELACIÓN CON LOS FORMALISMOS PROCESALES»** Décima Época Registro: 2019394 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 63, Febrero de 2019, Tomo II Materia(s): Constitucional, Común Tesis: I.14o.T. J/3 (10a.) Página: 2478

<sup>18</sup> Sustenta tal aserto, lo establecido en la jurisprudencia intitulada: **«AUTORIDADES NO SEÑALADAS COMO RESPONSABLES. ESTÁN OBLIGADAS A REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS PARA EL EFICAZ CUMPLIMIENTO DE LA EJECUTORIA DE AMPARO»** Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, Mayo de 2007, página 144. Número de registro: 172605.

<sup>19</sup> Consistente, medularmente, en que en el Considerando Quinto de la sentencia dictada dentro del juicio civil se indicó que no por el hecho de haberse autorizado el otorgamiento de escritura de compraventa, se traduce en que deba dejarse observar las disposiciones legales o administrativas que rijan sobre fraccionamiento o lotificación establecidas para la adquisición de inmuebles o bien, las exigencias que prevé la Ley del Notariado para que pueda llevarse a cabo la escrituración respectiva.

sentencia emitida dentro del mencionado juicio ordinario civil, no representa un impedimento para que sea realizada la inscripción de la escritura pública generada en rebeldía, con motivo de dicha instancia, ya que tal pronunciamiento sólo va encaminado a indicar que deben cumplirse los requisitos correspondientes en relación con la fracción o lotificación de predios, así como para efecto de poder elaborarse la escritura correspondiente ante un notario público, más no sobre cuestiones relativas a los presupuestos a colmarse para su efectiva inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

**E). Conclusión.** Agotado lo anterior, se concluye que la autoridad demandada aplicó indebidamente el fundamento de su decisión, al inobservar lo previsto por el segundo párrafo del artículo 2505 del Código Civil para el Estado de Guanajuato; por lo cual, **se configura la causal de nulidad prevista en la fracción IV, del artículo 302 del código de la materia.**

De ese modo, al prosperar el concepto de impugnación en estudio, resulta innecesario el análisis del resto de los conceptos de impugnación aducidos.

**SEXTO. Decisión o fallo.** Aun cuando se está en presencia de un vicio material, se precisa que la nulidad deberá ser para efecto<sup>20</sup> de que la autoridad demandada emita una nueva decisión, debiendo prescindir del vicio detectado y siguiendo los lineamientos del presente fallo, a propósito de que la gestión de la accionante no quede insatisfecha y ésta tenga certeza respecto a su situación jurídica.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el ordinal 300, fracción III, del Código multicitado, **se decreta la nulidad de la resolución contenida en la boleta de resolución con número de solicitud número \*\*\*\*\*,<sup>21</sup> para efecto de que la autoridad demandada:**

**Emita una nueva respuesta en la cual declare como «*procedente*» la solicitud de la parte actora e inscriba la escritura pública número \*\*\*\*\*,**

<sup>20</sup> De lo anterior, por analogía, es propicio acudir a la jurisprudencia de rubro siguiente: «**SENTENCIAS DE NULIDAD. FORMA EN QUE LAS AUTORIDADES DEBEN CUMPLIRLAS, EN ATENCIÓN AL ORIGEN DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA Y LOS VICIOS DETECTADOS, CONFORME A LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**» Décima Época; Registro: 2008190; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Libro 14, Enero de 2015, Tomo II; Materia(s): Administrativa; Tesis: XVI.1o.A. J/17 (10a.); Página: 1659.

<sup>21</sup> Lo cual implica que la misma queda insubsistente, sin necesidad que la autoridad administrativa tenga que declararla así.

**en los términos peticionados, siguiendo las directrices y lineamientos trazados en el presente fallo.**

**SÉPTIMO. Pretensiones del actor y consecuencias.** Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, se procede al estudio de las demás pretensiones solicitadas.

En su demanda, la parte actora solicita como reconocimiento del derecho y condena a la autoridad demandada, para que se emita una nueva resolución en la que se ordene la inscripción respecto de la solicitud de inscripción formulada. Al respecto, se determina que **se encuentra satisfecha la pretensión solicitada**, al tenor del alcance y efectos de la declaración de nulidad decretada en líneas anteriores<sup>22</sup>.

**OCTAVO. Ejecución de la sentencia.** Finalmente, la autoridad demandada **deberá cumplimentar lo determinado en el presente fallo e informar sobre ello**, en un término de 5 cinco días hábiles contados a partir de aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, según lo dispuesto en los artículos 319, 321 y 322 del Código de la materia.

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 255, fracciones I, II y III, 298, 299 y 300, fracciones II, V y VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se:

## **RESUELVE**

**PRIMERO. Esta Primera Sala es competente** para tramitar y resolver el presente proceso contencioso administrativo.

**SEGUNDO. No es procedente decretar el sobreseimiento**, acorde a lo manifestado en el Considerando Cuarto de la presente sentencia.

---

<sup>22</sup> Destacando al efecto, el criterio pronunciado por la Segunda Sala de este Tribunal, de rubro siguiente: «**RECONOCIMIENTO DEL DERECHO Y CONDENA. CUANDO SE TRADUCEN DIRECTAMENTE EN EL EFECTO DE LA NULIDAD OTORGADA, SU ESTUDIO ES INNECESARIO**» Expedientes 2422/2ªSala/16, sentencia del 9 de febrero de 2017; 486/2ªSala/16, sentencia del 27 de abril de 2017; y 316/2ªSala/17, sentencia del 8 de junio de 2017).

**TERCERO. Se decreta la nulidad de la resolución impugnada para el efecto precisado en el Considerando Sexto de este fallo**, en términos de lo expuesto en el mencionado considerando, así como en lo referido en el Considerando Quinto.

**CUARTO. Como consecuencia de la declaratoria de nulidad, se encuentra satisfecha la pretensión solicitada**, atento a lo determinado en el Considerando Séptimo de esta resolución jurisdiccional.

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 Kenia Karolina Patlán González, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo expediente número 213/1ªSala/20.-----