

Silao de la Victoria, Guanajuato, a 21 veintiuno de febrero de 2022 dos mil veintidós.

A S U N T O

Sentencia definitiva del **juicio de lesividad** con número de expediente **840/1ªSala/2018** promovido por *********, Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, del Partido Judicial de Pénjamo, Guanajuato, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escrito presentado en la Secretaría General de Acuerdos de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el día 04 cuatro de junio del 2018 dos mil dieciocho, la persona mencionada en el párrafo precedente promovió, juicio de lesividad contra los actos siguientes:

a) La resolución administrativa que contiene la autorización de cancelación de inscripción por caducidad a favor de ********* y que deriva de la solicitud *********. La resolución fue emitida el 5 de junio de 2017.

b) La resolución administrativa que deriva de la solicitud *********, consistente en la inscripción del contrato de donación pura y simple y una escritura complementaria, pactada entre ********* a favor de su esposa *********, acto jurídico de traslación de dominio que consta en la escritura pública número ********* [...]. Esta resolución data del 12 de junio de 2018. (Sic)

Además, hizo valer como única pretensión: **1)** la nulidad total de los actos impugnados, dado que los mismos no fueron emitidos conforme a derecho, afectándose disposiciones de orden público e interés social.

SEGUNDO. Trámite del juicio de lesividad. Mediante auto dictado el día 07 siete de junio del 2018 dos mil dieciocho, se admitió la demanda y se ordenó emplazar a los particulares demandados para que formularan su contestación. Se tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofertadas en su escrito de demanda.

Además, **se concedió la suspensión** solicitada para el efecto de que no se ejecutara o llevara a cabo ningún tipo de movimiento registral en el folio real *****.

Toda vez que no se pudo realizar la notificación a los particulares demandados, en proveído de fecha 27 veintisiete de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, este juzgador advirtió de las constancias que obran en el sumario, un nuevo domicilio.

Posteriormente, mediante acuerdo de 27 veintisiete de marzo de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo por admitido el «**incidente de nulidad de notificaciones**» promovido por ***** -parte demandada-, en el que se decretó la ilegalidad de la citación y de la notificación impugnada, así como de las actuaciones posteriores de carácter procesal, al resultar actos de frutos viciados.

Por tanto, dicha situación generó un perjuicio a la incidentista, ya que aparte de haberse realizado de manera ilegal dicha notificación, también se le dejó en estado de indefensión al no correrse traslado de varias documentales que fueron ofrecidas y exhibidas por la hoy parte actora en su escrito inicial de demanda.

Con base en lo anterior, se ordenó la reposición del proceso desde la fecha de la notificación anulada -practicada el 10 diez de diciembre del 2018 dos mil dieciocho- ordenándose llevar a cabo el emplazamiento de la particular demandada únicamente, ya que respecto de *****-parte demandada- no se pudo efectuar debido a que ya tenía un año de haber fallecido.

En auto dictado el 01 uno de septiembre del 2020 dos mil veinte, se «**interrumpió**» el presente proceso por seis meses, hasta en tanto se apersonará el representante legal o el representante de la sucesión del particular fallecido, bajo apercibimiento que, de no comparecer, el mismo se reanudaría.

Sin embargo, en proveído de fecha 30 treinta de junio de 2021 dos mil veintiuno, se «**reanudo**» la tramitación de la presente causa, dado que al haber

transcurrido el termino señalado con antelación, no se apersonó representante alguno.

Ahora bien, en seguimiento a lo ordenado en la «sentencia interlocutoria» de fecha 17 diecisiete de marzo del 2020 dos mil veinte, **se mandó emplazar a ***** -parte demandada- para que diera contestación a la demanda.** Finalmente, mediante acuerdo de 18 dieciocho de agosto de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo a ***** -parte demandada- **por no dando contestación a la demanda en tiempo y forma.**

TERCERO. Audiencia final del proceso. Legalmente citadas las partes, el 09 nueve de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que fueron presentados por la parte actora.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Competencia. Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato es competente para conocer y resolver el presente juicio de lesividad, de conformidad con los artículos 81 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 2, 7, fracción I, inciso d) y 11, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato; así como en los numerales 1, fracción II, 249, 305 y 306 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

SEGUNDO. Oportunidad y Vía. De acuerdo a lo señalado en auto de 07 siete de junio del 2018 dos mil dieciocho, y de las constancias del proceso de origen, se advierte que la demanda fue presentada de manera oportuna en el plazo previsto por el ordinal 306 del Código aludido, **como proceso o juicio de lesividad en la vía ordinaria.**

TERCERO. Fijación y Existencia del acto impugnado. De conformidad con lo previsto por el artículo 299, fracción I, del código multicitado, previo al estudio de fondo, deben fijarse de manera precisa los actos impugnados por la parte

actora.¹Así, del análisis integral al escrito de demanda, se advierte que el actor pretende controvertir la legalidad de:

- **La boleta de resolución** de fecha 05 cinco de junio del 2017 dos mil diecisiete, respecto de la solicitud número ***** con folio electrónico *****, mediante la cual el Registrador Público de la Propiedad de Pénjamo, Gto, autorizó la «cancelación de inscripción por caducidad» a favor de *****.
(visible a foja 52 del presente sumario)
- **La boleta de resolución** de fecha 12 doce de junio del 2017 dos mil diecisiete, respecto de la solicitud número ***** con folio electrónico *****, mediante la cual el Registrador Público de la Propiedad de Pénjamo, Gto, autorizó la «inscripción del contrato de donación pura y simple» y de una «escritura complementaria», pactada por ***** a favor de *****.
(visible a foja 87 del sumario)

Actuaciones cuya existencia se encuentra debidamente acreditada en autos, mediante la exhibición de los documentos en copia certificada por la parte actora, los cuales revisten valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 78, 121, 123 y 131 del Código de la materia; máxime si no fueron controvertidos ni objetados por la particular demandada.

CUARTO. Procedencia. Conforme a lo establecido por el artículo 261 en íntima vinculación con el diverso numeral 262, ambos del Código pluricitado, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los preceptos antes citados.² Al respecto, se precisa que en la presente causa se tuvo a la particular demandada por no contestando en tiempo y forma legal la demanda y, por ende, se le tiene por no formulando invocación alguna de improcedencia o sobreseimiento.

¹ 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

² Ello, acorde a la jurisprudencia aprobada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, que es del tenor literal siguiente: «IMPROCEDENCIA. Sea que las partes la aleguen o no, debe examinarse previamente la procedencia del juicio de amparo, por ser esa cuestión de orden público en el juicio de garantías». 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.

Por tanto, al no advertirse causal de improcedencia o sobreseimiento alguna que impida el análisis de fondo, quien resuelve determina **no decretar el sobreseimiento del juicio de lesividad**, ya que en la especie no se actualiza ninguna de las hipótesis normativas previstas en los artículos 261 y 262 del Código aludido.

QUINTO. Estudio Jurídico. Enseguida este juzgador procederá al análisis de los conceptos de impugnación que establece la parte actora en su demanda.

A). Metodología. El estudio del **único concepto de impugnación** esgrimido por la parte actora se realizará conforme a los argumentos referidos en el mismo.

B). Planteamiento del Problema.

(i) Postura del Actor. En su escrito de demanda, la parte actora solicita la nulidad de los actos impugnados, dado que los mismos no fueron emitidos conforme a derecho, afectándose así disposiciones de orden público e interés social.³

(ii) Postura del demandado. Al respecto, se resalta que se tuvo a la particular demandada por **no contestando en tiempo y forma legal la demanda**, por lo cual, se deberán tener por ciertos los hechos que la parte actora le imputa de manera precisa y directa, en términos de lo dispuesto por el ordinal 279 del Código de la materia.

(iii) Problema Jurídico a resolver. De conformidad con el artículo 299, fracción I, del Código multireferido, el «problema jurídico a dilucidar» consiste en determinar si con la emisión de los actos impugnados se contravienen o afectan diversas disposiciones de orden público e interés social.

³ Ello, de conformidad con lo señalado en la jurisprudencia del rubro: «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN**». Novena Época; Registro: 164618; Instancia: Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXXI, Mayo de 2010; Materia(s): Común; Tesis: 2a./J. 58/2010; Página: 830.

C). Razonamiento Jurisdiccional. Luego, quien resuelve concluye que resulta fundado el concepto de impugnación en estudio, con base en las siguientes consideraciones:

A dicho de la parte actora, en fecha 22 veintidós de agosto del 2013 dos mil trece, se formalizó el **contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, celebrado entre ***** como mutuuario y ***** como mutuante, concediéndole el segundo \$***** al primero, a un plazo de 08 ocho meses a partir del 22 veintidós de agosto del 2013 dos mil trece, venciendo el 22 veintidós de abril del 2014 dos mil catorce, constituyéndose hipoteca respecto del predio rustico⁴ inscrito bajo el folio real *****; protocolizada mediante escritura pública con número *****.

Sin embargo, el 14 catorce de diciembre del 2015 dos mil quince, ***** celebró un **contrato de donación pura, simple y gratuita** a favor de su esposa *****, transmitiéndole la propiedad del citado inmueble **inscrito bajo el folio real *******, el cual quedó plasmado en la escritura pública número *****, sin que en dicha protocolización se hiciera mención alguna respecto del gravamen anterior. Al respecto, cabe señalar que el 01 uno de marzo del 2017 dos mil diecisiete, el notario público número ***** del Partido Judicial de León, Guanajuato, solicitó al Registro Público de la Propiedad del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, que se le emitiera un **certificado de gravámenes con primer aviso preventivo sobre el folio real *******, para efectos de formalizar una dación en pago que sería celebrada entre ***** -deudor- y ***** -acreedor-.⁵

Para ello, al día siguiente -02 dos de marzo del 2017 dos mil diecisiete- el registrador público expidió la «certificación con primer aviso preventivo»⁶ sobre la operación citada con antelación, detallándose a continuación el siguiente gravamen: [...] *se hace constar que ***** otorgo en calidad de préstamo a ***** la cantidad de \$***** a un plazo de 8 meses que terminara el 22 de abril del 2014 causando intereses del 6% mensual sobre saldos insolutos constituyendo*

⁴ Ubicado en la comunidad de *****, municipio de Pénjamo, Guanajuato; acto jurídico que fue formalizado mediante escritura pública número *****, en el Partido Judicial de Santa Ana Pacueco, municipio de Pénjamo.

⁵ Documental pública en copia certificada, la cual reviste valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 78, 121 y 123 del Código de la materia. (visible a foja 23 del sumario)

⁶ Documental pública en copia certificada, la cual reviste valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 78, 121 y 123 del Código de la materia. (visible a foja 25 del sumario)

el deudor en garantía del pago hipoteca sobre el inmueble a que se refiere la presente inscripción [...] (Sic)

Resulta importante mencionar, que el «**aviso preventivo**»⁷ es una anotación provisional que se realiza con motivo del inicio del trámite de una escritura ante notario público, la cual tiene como finalidad impedir que durante su vigencia se inscriba algún acto que perjudique los derechos de la persona en cuyo favor se realizó el aviso, es decir, con dicha medida se pretende dotar de seguridad jurídica la convención contractual desde su preparación hasta su conclusión y formalización, en virtud de que la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos de propiedad o posesión de bienes raíces, suponen acuerdos preliminares entre las partes intervinientes, que una vez satisfechos culminan con la formalización del acto jurídico en cuestión; seguridad jurídica que se traduce en hacer oponible la convención contractual frente a terceros si dentro del periodo de vigencia de la inscripción preventiva -20 días hábiles- se firma la escritura correspondiente.

Lo anterior, por así desprenderse del párrafo primero, del artículo 2516 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, el cual dispone textualmente:

«**Art. 2516.** Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se adquiera, trasmita, modifique, o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, podrá solicitar al registro público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación e inmueble de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud practicará inmediatamente la inscripción en el folio electrónico correspondiente, inscripción que tendrá vigencia por un término de veinte días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud.»

Un día después de emitido el aviso, el 03 tres de marzo del 2017 dos mil diecisiete, el mismo notario que lo solicitó y que fue señalado a supra líneas, formalizó la escritura pública número *********, relativa al **contrato de dación en pago y cancelación de hipoteca**, otorgada por ********* a favor de *********, con lo

⁷ Al respecto, resulta ilustrativa la tesis de rubro: «**AVISO PREVENTIVO Y GRAVAMEN. DIFERENCIAS.**» Novena Época; Registro: 173097; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXV, Marzo de 2007; Materia(s): Civil; Tesis: I.3o.C.598 C; Página: 1610

que se buscó terminar definitivamente con la deuda contraída entregando el bien inmueble que se había hipotecado, en lugar del dinero adeudado.

Posteriormente el 06 seis de abril del 2017 dos mil diecisiete, dicho notario público informó al Registro Público de la Propiedad de Pénjamo, Guanajuato, del contenido de la escritura descrita en el párrafo que antecede, solicitando se anotara preventivamente.

Por consiguiente, en fecha 05 cinco de mayo del 2017 dos mil diecisiete, el registrador público expidió **la boleta de resolución e inscripción de la solicitud *****, autorizando un «segundo aviso preventivo» con una vigencia de 90 noventa días hábiles, empezando a surtir efectos el día 18 dieciocho de abril y concluyendo el 23 veintitrés de agosto del 2017 dos mil diecisiete.**⁸

Ahora bien, una vez expuesto lo anterior y analizadas las constancias que obran en autos del presente juicio de lesividad, este juzgador advierte lo siguiente:

Durante la vigencia del aviso preventivo anterior, el 02 dos de junio del 2017 dos mil diecisiete, ***, esposa del deudor y beneficiaria de la donación hecha por su cónyuge ***** respecto del predio hipotecado, solicitó la «cancelación de la inscripción registral de hipoteca por caducidad», relativa al ya citado «contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria», celebrado entre ***** como mutuante y ***** como mutuuario.**

Para ello, invocó los artículos 2536-A y 2536-B del Código Civil para el Estado de Guanajuato, arguyendo que el cumplimiento de dicho contrato pudo ser legalmente exigible a partir del día **23 veintitrés de abril del 2014 dos mil catorce**, por lo que al no haberse solicitado por el acreedor su exigibilidad feneció 03 tres años después; esto es, el día **23 veintitrés de abril del 2017 dos mil diecisiete**, caducando a la fecha la inscripción de la hipoteca en cuestión.⁹

⁸ Documental pública en copia certificada, la cual reviste valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 78, 121 y 123 del Código de la materia. (visible a foja 34 del sumario)

⁹ Documental pública en copia certificada, la cual reviste valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 78, 121 y 123 del Código de la materia. (visible a fojas 42 a 46 del sumario)

Lo anterior, aún y cuando el 03 tres de marzo del 2017 dos mil diecisiete, se llevó a cabo la formalización del **contrato de dación en pago y cancelación de hipoteca** antes descrita.

Por tanto, el **05 cinco de junio del 2017 dos mil diecisiete**, el registrador público expidió la **boleta de resolución e inscripción de la solicitud *****, autorizando la «cancelación de inscripción por caducidad»¹⁰ a favor de *****, y el 12 doce de junio se autorizó la solicitud *****, consistente en la inscripción del «contrato de donación pura y simple, y escritura complementaria»¹¹, suscrito por ***** a favor de su esposa *****, transmitiéndole la propiedad del citado inmueble inscrito bajo el folio real *****, **todo ello, no obstante la vigencia de 90 noventa días hábiles contenida en el «segundo aviso preventivo».****

Cabe clarificar, que dicha anotación¹² ocurre una vez que se firma la escritura y se autoriza por el notario, y su propósito es publicar que el bien inmueble se ha transmitido o modificado su dominio o, en su caso, constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre él, disponiendo del término de 90 noventa días hábiles a partir de la fecha de presentación del citado aviso; esto es, a partir del día **18 dieciocho de abril del 2017 dos mil diecisiete, concluyendo así el día 23 veintitrés de agosto de la misma anualidad.**

Lo anterior, por así desprenderse del párrafo segundo, del artículo 2516 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, el cual dispone textualmente:

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público dentro de los cinco días hábiles siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, el número y la fecha de la escritura. El registrador, con el aviso citado practicará

¹⁰ Documental pública en copia certificada, la cual reviste valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 78, 121 y 123 del Código de la materia. (visible a foja 52 del sumario)

¹¹ Documental pública en copia certificada, la cual reviste valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 78, 121 y 123 del Código de la materia. (visible a foja 87 del sumario)

¹² Al respecto, resulta ilustrativa la tesis de rubro: «**ANOTACIONES PRE-PREVENTIVA Y PREVENTIVA ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. SU FINALIDAD Y DISTINCIONES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).**» Novena Época; Registro: 167311; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXIX, Mayo de 2009; Materia(s): Civil; Tesis: IV.1o.C.95 C; Página: 1031

de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días hábiles a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de veinte días hábiles a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo, en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda. [...]

Sin embargo, el 26 veintiséis de julio del 2017 dos mil diecisiete, **se suspendió la solicitud relativa a la inscripción de la transmisión por dación en pago y cancelación de hipoteca**, atendiendo a la emisión de las resoluciones antes citadas.

Visto lo anterior, es de advertirse que **las resoluciones impugnadas fueron autorizadas de manera errónea y por ende, no pueden surtir efecto alguno contra «terceros» al no haberse emitido legalmente**; situación que permite concluir que la «**anotación preventiva**» -segundo aviso preventivo- existió de manera previa a la **solicitud de «cancelación de la inscripción registral de hipoteca por caducidad», así como de la «inscripción del contrato de donación pura y simple, y escritura complementaria»**, presentadas por la particular demandada.

Esto es así, pues el párrafo segundo, del artículo 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, dispone lo siguiente:

«Artículo 52. [...]

Si durante la vigencia de los avisos preventivos, y en relación con el mismo inmueble o derechos, se presentara otro documento contradictorio para su inscripción, éste será objeto de suspensión». [Énfasis añadido]

Sobre esa base, es evidente que las **inscripciones solicitadas por la parte demandada debieron ser objeto de suspensión**; situación que no aconteció en la especie, transgrediéndose así lo previsto en el ordinal anterior, así como también los **principios registrales de publicidad, inscripción, prelación¹³ y legalidad previstos en el artículo 42 del citado reglamento**.

¹³ Principio que consiste en: «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». (Véase artículo 42, fracción VII del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato).

Ahora bien, se clarifica que el juicio de lesividad es el medio legal que tienen las autoridades administrativas para revertir un acto o resolución emitida por ellas mismas a favor de un particular, que consideran **contraria a la ley y causa perjuicio al estado**, siendo éste limitado por la garantía de seguridad jurídica que reconoce el artículo 14 de la Constitución Federal, pues los efectos jurídicos directos y concretos del acto administrativo que son constitutivos de un derecho a favor de los gobernados, la autoridad se encuentra impedida a revocar motu proprio; ciertamente sólo pueden anularse mediante el juicio de lesividad respectivo, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y se **acredite** que dicho acto o resolución constitutivo de derechos se dictó en contravención a las disposiciones legales aplicables, **afectando con ello al orden público y al interés social**, constituyéndose en una participación dañina en perjuicio del Estado. Es ilustrativa para lo anterior, la siguiente tesis¹⁴:

«LESIVIDAD. EL EJERCICIO DE DICHA ACCIÓN PRESUPONE UNA PARTICIPACIÓN DAÑINA EN PERJUICIO DEL ESTADO, QUE, POR SEGURIDAD JURÍDICA, ESTÁ COMPELIDO A PROBAR. El control oficioso de la acción administrativa, se ve fuertemente limitado por la garantía de seguridad jurídica que reconoce el artículo 14 de la Constitución Federal. De esa manera, si los efectos jurídicos directos y concretos del acto administrativo son constitutivos de algún derecho a favor de los gobernados, la administración pública se ve impedida a revocar, motu proprio, dicho acto generador del derecho individual adquirido por la validez que se presume del actuar administrativo, y las autoridades quedan obligadas a reconocer los derechos constituidos a favor del gobernado, que sólo podrán anularse mediante el juicio de lesividad respectivo, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Empero, la procedencia de la acción de lesividad, presupone necesariamente la acreditación de una participación dañina cometida en perjuicio del Estado, que, en aras de la mencionada garantía de seguridad jurídica, debe ser probada plenamente por la autoridad accionante. De no hacerlo, queda compelida, a reconocer los derechos que la parte demandada haya gestionado y obtenido de la propia actividad gubernamental». [Énfasis añadido].

En la especie se advierte que el acto administrativo impugnado es contrario a la norma aplicable, como ha quedado acreditado en la secuela procesal, siendo así que contraviene **disposiciones de orden público**¹⁵, como son las que

¹⁴ Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, registro: 2000839, Fuente: Libro VIII, mayo de 2012, Tomo 2, Tesis: IV.1o.A.5 A (10a.), página: 2063.

¹⁵ Conforme al artículo 1 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, dicho ordenamiento es de orden público.

regulan las inscripciones registrales que otorgan certeza y seguridad jurídica a los gobernados respecto a sus transacciones inmobiliarias y mercantiles; resultado por otra parte de interés social que dichas inscripciones respeten los principios fundamentales de publicidad, inscripción, prelación y legalidad, mismos que en el caso en trato no fueron observados, por lo que se trastoca con dicho acto confutado el orden público y se afecta de forma evidente el citado interés social. Ello aunado a que se genera un beneficio indebido el gobernado, pues obtuvo una inscripción que no le correspondía en perjuicio de un tercero.

Así, el artículo 305, fracción I, del Código pluricitado, establece como uno de los motivos para anular los actos pronunciados por las autoridades administrativas, que los mismos afecten disposiciones de orden público o el interés social; en el caso concreto, se actualiza dicha hipótesis normativa, puesto que como ha quedado constatado, el acto impugnado contravino el orden público y afecto el interés social, tratándose el mismo de una participación dañina en perjuicio del Estado en su función registral, al contravenirse con toda claridad la normativa y principios que regulan la misma. Es atendible, para tal aserto, la jurisprudencia:

«ACCIÓN DE LESIVIDAD. EXISTE LESIÓN JURÍDICA AL ESTADO CUANDO EL ACTO ADMINISTRATIVO SE DICTÓ EN CONTRAVENCIÓN DE LA LEY (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). Conforme a los artículos **3, fracción XIX, 13 y 14 del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo**, el procedimiento de lesividad es aquel por el cual las autoridades administrativas pueden solicitar ante el Tribunal de Justicia Administrativa, la declaración de nulidad de alguna resolución que haya sido favorable al particular y que se haya emitido en contravención a la ley. Asimismo, de lo establecido por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la **contradicción de tesis 15/2006-PL**, se tiene que los elementos para la procedencia de la acción de lesividad son: a) la calidad de parte actora, que recae en la autoridad administrativa que pretende anular, modificar o revocar la resolución o acto administrativo que dictó; b) el carácter de parte demandada, que es el particular que obtuvo la resolución favorable, determinación que debe otorgarle un derecho o concederle un beneficio; y c) que la nulidad del acto derive de que éste no reúne los elementos o requisitos de validez que señala la legislación aplicable. Así pues, la finalidad de la declaratoria de nulidad en el juicio de lesividad es observar el principio de seguridad jurídica, como valor fundamental del derecho, respecto de los actos del Estado, con el objetivo de evitar que los actos administrativos que se encuentran investidos de ilegalidad produzcan sus efectos en el mundo jurídico. **Entonces, cuando una resolución administrativa favorable a un particular se dictó en contravención a las disposiciones legales aplicables, la autoridad administrativa puede acudir al**

procedimiento de lesividad para corregir los errores que estime que en aquélla se cometieron, aun cuando no se acredite que se causó un daño al Estado, pues dicho acto, por sí mismo, le ocasiona una lesión jurídica, ya que al ser contraria a la ley, no puede engendrar derechos ni producir consecuencias jurídicas válidas.»¹⁶

[Énfasis añadido]

D). Conclusión. Por lo tanto, **resulta procedente la cancelación de las inscripciones impugnadas realizadas en fechas 05 cinco y 12 doce de junio, ambas del 2017 dos mil diecisiete, mediante las solicitudes con números ***** y *******, ya que de las constancias que obran en la presente causa, se advierte claramente que las resoluciones administrativas favorables a la demandada, fueron dictadas en contravención a las disposiciones legales aplicables, generando un perjuicio o menoscabo en contra de un «tercero» y otorgando un beneficio indebido al demandado; siendo así que dichos actos contravienen **disposiciones de orden público, así como el interés social**, actualizándose con ello la hipótesis del numeral 305, fracciones I y IV, del Código de la Materia, para anular el acto administrativo.

SEXTO. Decisión o Fallo. En suma, con fundamento en lo dispuesto por el ordinal 300, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se decreta la nulidad total de las resoluciones impugnadas**,¹⁷ al actualizarse la causal de ilegalidad prevista en el artículo 302, fracción IV, en relación con el ordinal 305, fracciones I y IV, del mismo ordenamiento legal. Ante ello, es dable que la autoridad demandante **cancele las inscripciones impugnadas** en este Juicio de Lesividad.

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

(i). Se dejen sin efectos las inscripciones impugnadas. Al respecto, se estima que, al haberse decretado la nulidad o cancelación de las resoluciones administrativas favorables a la particular demandada, ésta **se encuentra**

¹⁶ Décima Época; Registro: 2014869; Instancia: Plenos de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Materia(s): Administrativa; Tesis: PC. XI. J/4 A (10a.)

¹⁷ Ello, de conformidad con lo consignado en la jurisprudencia intitulada: «**NULIDAD DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS. SENTIDO AMPLIO DEL CONCEPTO Y EFECTOS DE LA DECRETADA EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL**». Décima Época; Registro: 2020803; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Libro 71, octubre de 2019, Tomo IV; Materia(s): Administrativa; Tesis: I.4o.A. J/4 (10a.); Página 3350.

satisfecha, ya que **no podrán surtir efecto alguno** ni generar perjuicios a terceros.

OCTAVO. Ejecución de la Sentencia. Finalmente, **no subsiste condena** alguna que deba cumplir la particular demandada, dado el alcance de esta sentencia y de la **suspensión que le fue otorgada a la parte actora en su oportunidad**.

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 255, fracción I, 298, 299, 300, fracción II, 305, fracciones I y IV, así como del diverso 306 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 **juicio de lesividad**.

SEGUNDO. No es procedente decretar el sobreseimiento del proceso, acorde a lo manifestado en el **Considerando Cuarto** de esta sentencia.

TERCERO. Se decreta la nulidad total de las resoluciones impugnadas, en términos de lo expuesto en el **Considerando Quinto y Sexto** de la misma.

CUARTO. Como consecuencia de la declaratoria de nulidad, se satisfizo la pretensión de la parte actora y no existe condena alguna a la particular demandada, en los términos precisados en los **Considerandos Séptimo y Octavo** 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 Ruth Esther Rodríguez García, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.-

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente 840/1ªSala/2018.