TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE CUENTAS DEL PODER JUSICIAL DEL ESTADO DE OAXACA.- PRIMERA SALA UNITARIA DE PRIMERA INSTANCIA.- **MAGISTRADA LICENCIADA.- FRIDA JIMÉNEZ VALENCIA.- LICENCIADO.- RENATO GABRIEL IBAÑEZ CASTELLANOS.- SECRETARIO DE ACUERDOS.-** OAXACA DE JUAREZ, DISTRITO JUDICIAL DEL CENTRO, OAXACA, A TREINTA DE ENERO DE DOS MIL DIECIOCHO (30/01/2018).- -----

VISTOS para resolver los autos del juicio número **0486/2016**, promovido por *********, en contra de la resolución de fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce, expedida por el licenciado **VÍCTOR MANUEL GÓMEZ ALBORES**, Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Oaxaca, mediante la cual se confirma la inscripción preventiva realizada por el Registrador con fecha veintisiete de febrero de dos mil doce, y;-----

R E S U L T A N D O:

PRIMERO.- Mediante proveído de fecha quince de noviembre de dos mil dieciséis (15-11-2016), se dio cuenta con el oficio número 423 de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciséis, signado por el licenciado **EUGENIO RAMOS CASTILLEJOS**, Secretario de Acuerdos de la Primera Sala Civil del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, por medio del cual remitía los autos original del expediente 161/2015 y un cuaderno de pruebas, al haberse declarado incompetente para conocer de la demanda interpuesta por ********* en contra del Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Oaxaca, luego entonces esta sala de declaró competente para conocer del presente juicio, por lo que se ordenó formar el expediente respectivo y registrarse en el libro de control que para tal efecto se lleva en esta Primera Sala.-----

Asimismo, se le requirió al promovente para que dentro del término concedido para tal efecto, adecuara su escrito de demanda conforme a los requisitos y formalidades establecidos en los artículos 147 y 148 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de

Oaxaca, apercibido que de no hacerlo, se desecharía la demanda interpuesta.-----

SEGUNDO.- Mediante acuerdo de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete (21-01-2017), se dio cuenta con el escrito de ***** , quien por su propio derecho demandó la nulidad de la resolución de fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce, expedida por el licenciado **VÍCTOR MANUEL GÓMEZ ALBORES**, Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Oaxaca, mediante la cual se confirma la inscripción preventiva realizada por el Registrador con fecha veintisiete de febrero de dos mil doce, por lo que se admitió a trámite la demanda, ordenándose notificar, emplazar y correr traslado a la autoridad demandada, para que produjera su contestación en los términos de ley.-----

TERCERO.- Por acuerdo de fecha ocho de febrero de dos mil diecisiete (08-02-2017), se dio cuenta con el escrito signado por ***** , mediante el cual se le tuvo interponiendo recurso de revisión en contra del auto de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, por lo que se ordenó formar el cuaderno por separado, y en la parte final, se le hizo del conocimiento a las partes la dirección del nuevo domicilio del Tribunal de lo Contencioso Administrativo y de Cuentas.-----

CUARTO.- Mediante auto de fecha veintidós de febrero de dos mil diecisiete (22-02-2017), se tuvo por recibido el oficio número IFREO/JDJ/095/2017 de fecha nueve de febrero de dos mil diecisiete, signado por el Maestro **GILBERTO GAMBOA ESCOBAR**, Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca, por medio del cual manifestaba dar contestación a la demanda entablada en su contra, no obstante que el presente asunto se suspendió hasta en tanto se resolviera el recurso de revisión interpuesto por el actor, por lo que en razón de ello, se ordenó reservar respecto de su proveído hasta en tanto se resolviera el recurso de revisión en comento.-----

QUINTO.- Por acuerdo de fecha dos de octubre de dos mil diecisiete (02-10-2017), se tuvo por recibo el oficio

TCAC/SGA/2685/2017 de fecha veintinueve de septiembre de dos mil diecisiete, signado por la licenciada **SANDRA PÉREZ CRUZ**, Secretaria General de Acuerdos de este Tribunal, por medio del cual remitía copia certificada de la resolución de fecha veintidós de junio de dos mil diecisiete, dictada por los Magistrados Integrantes de la Sala Superior dentro del Recurso de Revisión número 0220/2017, la cual confirmó la determinación contenida en el auto de veinticinco de enero de dos mil diecisiete.-----

Por otra parte, se proveyó respecto del oficio número IFREO/JDJ/095/2017 de fecha nueve de febrero de dos mil diecisiete, signado por el Maestro **GILBERTO GAMBOA ESCOBAR**, Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca, por medio del cual daba contestación a la demanda entablada en su contra, no obstante al no anexar copia certificada del documento con el cual acreditara su personalidad en términos del artículo 120 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Oaxaca, se tuvo por contestada la demanda en sentido afirmativo, salvo prueba en contrario, finalmente se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia final.-----

SEXTO.- Por auto de fecha trece de noviembre de dos mil diecisiete, vista la razón que antecedió a la fecha de este auto, por la cual se asentaba que no fue posible la notificación del acuerdo de fecha dos de octubre de dos mil diecisiete, por lo que difirió la audiencia final y se señaló nueva fecha y hora para la celebración de la misma.-----

SÉPTIMO.- El veintiséis de enero de dos mil dieciocho (26-01-2018), se llevó a cabo la audiencia final en todas sus etapas, sin la asistencia de las partes ni persona que legalmente las representara; siendo que ninguna de las partes formularon sus alegatos, citándose así para oír sentencia, y; -----

C O N S I D E R A N D O:

PRIMERO.- Esta Primera Sala Unitaria de Primera Instancia del Tribunal de lo Contencioso Administrativo y de Cuentas del Estado de Oaxaca, es competente para conocer y resolver el presente juicio, con fundamento en los artículos 111 y 115 de la Constitución Política del

Estado Libre y Soberano de Oaxaca, así como en los artículos 92, 95 fracción I y 96 fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca y en términos del artículo Quinto Transitorio de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, publicada mediante Decreto número 702, el veinte de octubre del dos mil diecisiete en el Periódico Oficial del Estado de Oaxaca.- - -

SEGUNDO.- La personalidad de las partes quedó acreditada en autos en términos del artículo 117 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, puesto que el actor promueve por propio derecho, por lo que respecta a la autoridad demandada, toda vez que no anexó las documentales por las cuales acreditara su personalidad en términos del artículo 120 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, se le tuvo por precluido su derecho, y contestando la demanda en sentido afirmativo. - - - - -

TERCERO.- Ahora bien, en cuanto a **las causales de improcedencia o sobreseimiento**, posterior al estudio de cada una de las causales de improcedencia o sobreseimiento a que hacen referencia los artículos 131 y 132 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, se advierte que en el presente asunto no se actualizan, por ende, NO SE SOBRESEE EL JUICIO.- - - - -

CUARTO.- La parte actora manifiesta que la aludida resolución de fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce, expedida por el licenciado **VÍCTOR MANUEL GÓMEZ ALBORES**, Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Oaxaca toda vez que a juicio del hoy actor dicha resolución que recae al recurso de inconformidad dispuesto por la ley y su reglamento de la materia, es contraria a derecho ya que se le está intentando aplicar una ley reformada cuya publicación y entrada en vigor es posterior al acto primigenio, en atención a eso, y con fundamento en el artículo 118 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, esta Sala advierte que el acto objeto del presente juicio deriva de la negativa a inscribir en forma definitiva el contrato privado de compraventa de fecha siete diciembre de mil novecientos ochenta y seis, celebrado entre ********* y *********, el primero de ellos actor en el presente juicio y comprador dentro del contrato, y el segundo de los

mencionados, la parte vendedora, por el cual se hacía la venta de un inmueble ubicado el sur del pueblo de *****, dentro del paraje denominado "*****", con medidas: por el lado PONIENTE 93.03 metros y colinda con el señor *****, por el SUR, 21.92 metros y colinda con propiedad del pueblo para un camino, por el lado ORIENTE 43.43 metros y colinda con el señor *****, manifiesta igualmente el ahora dueño, que su terreno a partir de la monera sigue una curva por todo el cauce del río, hasta llegar a la siguiente monera por el lado norte, teniendo dos metros de protección al río, y finalmente por el lado NORTE, 36.07 metros y colinda con el señor *****, por lo que este contrato es el que se pretende registrar, mismo que se observa que se le concedió la inscripción preventiva conforme lo establece el artículo 2893 del Código Civil para el Estado de Oaxaca, toda vez que como se puede apreciar en el documento (foja 40), se hizo la anotación que dicha inscripción sería de carácter preventivo por carecer de antecedentes registrales, luego entonces, el actor interpuso recurso de inconformidad en contra de la determinación antes expuesta y dicha resolución al recurso es contraria a derecho, porque se le quiere aplicar una ley reformada cuya entrada en vigor fue posterior a la celebración del acto violentándose con ello el artículo 14 Constitucional que en su primer párrafo señala que a ninguna ley se le dará el efecto retroactivo en perjuicio de ninguna persona. - - - - -

Ahora bien, derivado del análisis hecho a las constancias de autos y de la valoración que se hace a las documentales que obran en autos en términos del artículo 173 fracción I de la Ley de Justicia Administrativa, mismas que adquieren valor probatorio pleno, como es el contrato celebrado entre ***** y *****, el primero de ellos actor en el presente juicio y comprador dentro del contrato y la segunda la parte vendedora, tiene valor pleno en términos ya señalados en virtud que el mismo fue hecho ante autoridad competente y que contiene fe pública ante la presencia de dos testigos y contiene firmas autógrafas y el sello de la autoridad Municipal que ahí se menciona. Así también, corre agregado el instrumento notarial (fojas 37 a 39) que contiene la protocolización del

referido contrato teniendo como antecedente una constancia expedida por el Comisario Ejidal y por el Consejero de Vigilancia de la población de San Agustín Yatareni, Centro, Oaxaca mediante el cual hace constar que el inmueble producto del contrato no pertenece al régimen ejidal, siendo entonces propiedad privada y el que se encuentra inscrito en forma preventiva; corre agregada la resolución que se pretende combatir (foja 42) cuyo valor ya fue dado y en donde totalmente manifiesta el Director del Registro Público de esta ciudad de Oaxaca de Juárez que se confirma la inscripción preventiva realizada por el Registrador por las razones expuestas en la documental mencionada como lo es la falta de antecedentes registrales que conlleven a tener certeza jurídica, ya que la inscripción preventiva realizada no puede ser considerada como un antecedente registral, sirve de sustento por analogía sustancial la jurisprudencia número IX.2º. J/15 con número de registro 165607 por los Tribunales Colegiados de Circuito en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, página 1898, Novena Época, Materia Civil, bajo el rubro y texto siguiente: - - - - -

ANTECEDENTE REGISTRAL. NO LO CONSTITUYE, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2845, FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ, LA INSCRIPCIÓN PREVENTIVA QUE HACE EL REGISTRADOR PÚBLICO, CON FUNDAMENTO EN EL DIVERSO NUMERAL 2844 DEL PROPIO ORDENAMIENTO LEGAL. De los artículos 2842 a 2845 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí se advierte, por un lado, que el interesado en registrar un título que implique la transmisión de dominio de una propiedad, debe demostrar, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, entre otros requisitos, que el inmueble que afecta el derecho que pretende inscribirse, cuenta con un registro anterior, en el que conste su naturaleza, situación, linderos, medida superficial y, en su caso, nombre y número. Por otro lado, que la falta de este requisito da lugar a que el registrador niegue el registro y devuelva el título, expresando, concretamente, que esa fue la causa de la negativa, pero asentando en el título una inscripción preventiva. Ahora bien, si ante la autoridad jurisdiccional se demanda del registrador público la inscripción definitiva del propio título, debe demostrarse en el juicio que,

contrario a lo considerado por el funcionario público, el bien afectado sí cuenta con antecedente registral; sin embargo, el antecedente registral que se requiere no puede constituirlo, en forma alguna, la inscripción preventiva que por el motivo expresado hizo el registrador, pues ésta no constituye el registro necesario, que es el que ampara la propiedad de la persona que interviene en el acto traslativo de dominio. La conclusión anterior es válida, aun en el supuesto en que el actor aporte al juicio la escritura pública que contiene protocolización de juicio sucesorio intestamentario, en la que se describe que en la segunda sección, el albacea, unilateralmente incluyó en el inventario el inmueble afectado, haciendo referencia de que se encontraba inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, si al juicio respectivo no aportó prueba de esa inscripción a que hizo referencia. Esto último atento a que, como lo ha reiterado el Máximo Tribunal del país, la escritura de protocolización de diversas constancias de un juicio sucesorio, en la que se describe el inventario de los bienes de la sucesión y el nombramiento de herederos, no prueba el dominio del autor de la herencia sobre el inmueble de referencia, sino que para ello es necesario que se acredite con el título correspondiente que el inmueble pertenecía al autor de la sucesión.

Por lo tanto, de ninguna manera puede considerarse que la propiedad ya cuente con antecedentes registrales y por ende pueda ya ser inscrita en forma DEFINITIVA como lo argumenta el actor y mucho menos se está aplicando en forma retroactiva la Ley y Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su perjuicio ya que deben distinguirse dos momentos como son el primero la celebración del contrato de compraventa y el cual no es objeto del juicio, sino lo relativo a la fecha de la inscripción que es la que interesa al haberse ejercitado hasta la fecha ese derecho y que fue el veintisiete de febrero del dos mil doce, por tanto, resulta aplicable la legislación vigente en esa fecha por lo que de ninguna manera le causa agravio y mucho menos se viola el artículo 14 Constitucional ya que el actor tenía la obligación que posterior a la celebración del contrato, este fuera inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, toda vez que al ser un contrato de compraventa privada, este debía registrarse en términos del artículo 2890 fracción II del Código Civil

para el Estado de Oaxaca, no obstante que la ley no señala un plazo para su registro, la obligación primigenia existe y no se ve condicionada a un plazo en específico, lo anterior atendiendo los principios que rigen la función registral, en específico el de consentimiento y el de tracto sucesivo, entendiéndose el primero de ellos como la voluntad que tiene el titular del registro para modificarlo y el segundo como el impedimento que un derecho real esté inscrito a nombre de dos o más personas, puesto que toda inscripción contiene un antecedente y este mismo debe extinguirse para dar lugar a un nuevo registro y en consecuencia tener un nuevo antecedente, sirve de sustento la tesis número I.3º.C.600 C, con número de registro 172932 por los Tribunales Colegiados de Circuito en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Marzo de 2007, página 1757, Novena Época, Materia Civil, bajo el rubro y texto 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 extraregistralmente 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 extraregistralmente 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.

Por todo lo anteriormente expuesto, esta Sala estima pertinente **CONFIRMAR** el acto consistente en la resolución de fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce, expedida por el licenciado **VÍCTOR MANUEL GÓMEZ ALBORES**, Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Oaxaca, mediante la cual se confirma la inscripción preventiva realizada por el Registrador con fecha veintisiete de febrero de dos mil doce, en razón de los argumentos legales que existieron para ello y que fueron analizados por esta Sala relativos a la inmatriculación en forma definitiva del bien inmueble objeto del contrato por así estar establecido en la ley aplicable.- - - - -

Por todo lo anteriormente expuesto, con fundamento en los artículos 177, 178 fracción III, y 179 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, se;- - - - -

RESUELVE:

0486/2016

PRIMERO.- Esta Primera Sala de Primera Instancia es competente para conocer y resolver del presente asunto.-----

SEGUNDO.- La personalidad de la parte actora quedó establecida en el considerando segundo de esta resolución, mientras que la personalidad de la autoridad demandada no fue acreditada en virtud que no exhibió copia certificada de su nombramiento así como el de su protesta de ley respectiva en términos del artículo 120 de la Ley de Justicia Administrativa.-----

TERCERO.- No se actualizó ninguna de las causales contenida en los artículos 131 y 132 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, por lo que no se sobresee el presente juicio.-----

CUARTO.- Por las razones expuestas en el considerando CUARTO de esta sentencia se **CONFIRMA** la resolución de fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce, expedida por el licenciado **VÍCTOR MANUEL GÓMEZ ALBORES**, Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Oaxaca, mediante la cual se confirma la inscripción preventiva realizada por el Registrador con fecha veintisiete de febrero de dos mil doce por las razones expuestas en el considerando de mérito.-----

QUINTO.- NOTIFÍQUESE personalmente a la parte actora y por oficio a las autoridades demandadas y **CUMPLASE**.-----

Así lo resolvió y firma la **licenciada Frida Jiménez Valencia**, Magistrada de la Primera Sala Unitaria de Primera Instancia del Tribunal de lo Contencioso Administrativo y de Cuentas del Poder Judicial del Estado, ante el Secretario de Acuerdos, *licenciado Renato Gabriel Ibáñez Castellanos*, quien autoriza y da fe.-----