

Hermosillo, Sonora, a catorce de noviembre de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **1065/2022**, relativo al Juicio de Nulidad promovido por **XXXX XXXX XXXX XXXX** en contra del **Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora.**

R E S U L T A N D O:

1.- El dieciocho de noviembre de dos mil veintidós se tiene a **XXXX XXXX XXXX XXXX**, presentando ante la oficialía de partes del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, demanda administrativa en contra de la negativa ficta, dictada por el **TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS, SONORA.**

2.- Mediante auto de seis de diciembre de dos mil veintidós, por considerar que la demanda no reúne los requisitos establecidos en el artículo 49 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora, se previene a la actora, para que en término de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente

de la notificación de este auto, la aclare, complete o corrija y adecúe su demanda en términos de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora.-

3.- Mediante escrito presentado el once de enero de dos mil veintitrés ante la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, se tiene por presentado a XXXX XXXX XXXX XXXX, dando cumplimiento a la prevención hecha en auto de seis de diciembre de dos mil veintidós, subsanando prevención en términos de lo establecido en la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora.-

4.- Mediante auto de diecinueve de enero de dos mil veintitrés, se le admite al actor la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose el emplazamiento al **TESORERO MUNICIPL DEL AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS, SONORA.**

5.- En auto de seis de julio de dos mil veintitrés, se advierte que se llevó a cabo el emplazamiento al Tesorero Municipal del Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, el día uno de junio de dos mil veintitrés; En virtud de que la Autoridad demandada fue emplazada, empezó a transcurrir el termino para contestar la demanda el día cinco de junio feneciéndole el derecho el día veintitrés de junio de dos mil veintitrés; como a la autoridad demandada le transcurrió en exceso el termino concedió sin que a la fecha de este auto diera contestación a la demanda instaurada en su contra, se hace efectivo el apercibimiento contenido en autos y se tienen por ciertos presuntivamente los hechos que el actor les imputa de manera precisa.

6.- En audiencia de Pruebas y alegatos celebrada el veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés, se admiten como pruebas del actor las siguientes: 1.- DOCUMENTAL PÚBLICA,

original de la solicitud de inscripción; 2.- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en copia certificada de la escritura pública numero XX,XXX; 3.- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en copia certificada de no adeudo; 4.- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en copia certificada de información registral; 5.- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en las copias de la constancia de entrega jurídica del inmueble enajenado; 6.- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en copia de los pagos de prediales; 7.- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en las copas de la constancia de entrega jurídica del inmueble enajenado; 8.- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en copia del portal de subastas SAE; 9.- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en copias de la identificación fiscal; 10.- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en copias de traslado para la autoridad fiscal; 11.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; 12.- PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO.-

7.- Desahogados que fueron todos y cada uno de los medios de convección admitidos a las partes, mediante auto de veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés, **se citó el presente asunto para oír resolución definitiva.-**

CONSIDERANDO:

I.- Competencia: Este Tribunal es competente para conocer y resolver el juicio, con fundamento en el artículos 67 Bis de la Constitución Política del Estado de Sonora y 13 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, en virtud de que el acto reclamado se trata de una negativa ficta de la Tesorería del Ayuntamiento de Guaymas, Sonora.

II.- Materia del juicio de Nulidad. Con fundamento en el artículo 89 fracción I de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, se precisa que la parte actora demanda de la Tesorería del Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, la nulidad de la

actualización de la negativa ficta recaída al escrito de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintidós suscrita por el actor, recibida por el la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Guaymas, Sonora el veintitrés de mayo de dos mil veintidós, mediante el cual solicita la inscripción de la escritura pública de compraventa No XX,XXX Volumen XXXX con fecha XX de XXXX del XXXX.

Documentales privadas que obra en fojas nueve a la dieciocho y diecinueve a la veintisiete respectivamente del presente sumario, a las cuales este Tribunal les otorga valor probatorio pleno con fundamento en el artículo 78 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora, de los cuales se desprende la fecha en que fueron recibidos por la autoridad demandada.

III.- Oportunidad de la demanda: el plazo de presentación de la demanda resultó oportuna, toda vez que no fue controvertida por la **Tesorería del Ayuntamiento de Guaymas, Sonora**, no obstante lo anterior, al tratarse la controversia del presente juicio de una negativa ficta recaída a los escritos detallados en el considerando previo, en atención al artículo 47 fracción I de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora, el interesado podrá presentar la demanda en cualquier tiempo, en tanto no se dicte resolución y haya transcurrido el termino en que la autoridad debía dictar resolución.

Se aplica de manera analógica los razonamientos realizados en la siguiente tesis jurisprudencial emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de la Nación.

Registro digital: 173736

Instancia: Segunda Sala

Novena Época

Materias(s): Administrativa

Tesis: 2a./J. 164/2006

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXIV, Diciembre de 2006, página 204

Tipo: Jurisprudencia

NEGATIVA FICTA. LA DEMANDA DE NULIDAD EN SU CONTRA PUEDE PRESENTARSE EN CUALQUIER TIEMPO POSTERIOR A SU CONFIGURACIÓN, MIENTRAS NO SE NOTIFIQUE AL ADMINISTRADO LA RESOLUCIÓN EXPRESA (LEY DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN). Del artículo 46 de la ley mencionada se advierte que en el caso de la negativa ficta, el legislador sólo dispuso los derechos del administrado para demandar la nulidad de la denegada presunción al transcurrir cuarenta y cinco días después de presentada la petición, y de ampliar su demanda al contestar la autoridad administrativa; sin embargo, nada previno en dicho precepto ni en alguna otra disposición, respecto al plazo para impugnar la resolución negativa ficta una vez vencido el citado lapso. En tales condiciones, deben prevalecer en el caso los principios y los efectos que diversas legislaciones y la doctrina han precisado para que se materialice o configure la institución de mérito, a saber: 1) La existencia de una petición de los particulares a la Administración Pública; 2) La inactividad de la Administración; 3) El transcurso del plazo previsto en la ley de la materia; 4) La presunción de una resolución denegatoria; 5) La posibilidad de deducir el recurso o la pretensión procesal frente a la denegación presunta o negativa ficta; 6) La no exclusión del deber de resolver por parte de la Administración; y, 7) El derecho del peticionario de impugnar la resolución negativa ficta en cualquier tiempo posterior al vencimiento del plazo dispuesto en la ley para su configuración, mientras no se dicte el acto expreso, o bien esperar a que éste se dicte y se le notifique en términos de ley.

IV.- Causas de improcedencia y/o sobreseimiento.

El análisis de las causales de improcedencia es de oficio, de conformidad con el último párrafo del artículo 86, en relación con el artículo 89 fracción II, ambos de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora, que obliga a realizar su estudio en la sentencia definitiva.

De ahí que, por técnica jurídica, el análisis de las causales de improcedencia y de sobreseimiento es de estudio preferente, pues de resultar actualizada alguna de ellas, tal circunstancia impediría entrar al estudio del fondo del asunto.

En ese rubro, una vez analizadas las constancias agregadas a los autos, se considera que en el caso concreto no se encuentra actualizada alguna causal de improcedencia o sobreseimiento.

V.- Estudio de los conceptos de nulidad. Del análisis de las constancias que integran el expediente, se advierte que los conceptos de impugnación expuestos por la parte actora obra a foja dos del presente expediente, por lo tanto, no es necesario insertarlos literalmente en esta sentencia.

Lo anterior, partiendo del principio de economía procesal y en especial, porque no constituye obligación legal su inclusión en el texto del presente fallo, se estima que resulta innecesario transcribir los actos impugnados y las alegaciones expuestas en vía de conceptos de impugnación por la parte actora, sin que ello constituya una transgresión a los principios de congruencia y exhaustividad por parte de esta Sala Superior, pues tales principios se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a debate, derivados del escrito de expresión de conceptos de impugnación, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman el litigio; lo anterior, sin perjuicio de que, de considerarse pertinente, se realice una síntesis de los mismos.

Resultan orientadoras al respecto por analogía, las razones contenidas en el criterio de rubro y tenor literal siguiente:

Registro digital: 164618

Instancia: Segunda Sala

Novena Época

Materias(s): Común

Tesis: 2a./J. 58/2010

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Mayo de 2010, página 830

Tipo: Jurisprudencia

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados

de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

El C. XXXX XXXX XXXX XXXX alega en su **único** concepto de nulidad e invalidez, que en el caso que nos ocupa se actualiza la negativa ficta en términos de los artículos 47 del Código Fiscal del Estado de Sonora, 48 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sonora, toda vez que la autoridad demandada ha sido omisa en resolver la solicitud que se le formulo por escrito y presento el día veintitrés de mayo de dos mil veintidós, atreves de la cual solicita la inscripción escritura pública de compraventa No XX,XXX Volumen XX con fecha XXX de XXXX del XXXX, propiedad de XXXX XXXX XXXX XXXX.

Ahora bien para entrar al estudio del único concepto de nulidad e invalidez planteado por XXXX XXXX XXXX XXXX, este Tribunal estima importante traer a colación los artículos establecidos en líneas previas, para establecer si se configuro o no la **negativa ficta**.

Código Fiscal del Estado de Sonora.

*“**ARTÍCULO 47.-** Las instancias o **peticiones** que se formulen a las autoridades fiscales deberán ser **resueltas** en un plazo de tres meses; transcurrido dicho plazo sin que se notifique la resolución, el interesado podrá considerar que la autoridad resolvió negativamente e interponer los medios de defensa en cualquier tiempo posterior a dicho plazo, mientras no se dicte la resolución, o bien, esperar a que ésta se dicte.*

Cuando se requiera al promovente que cumpla los requisitos omitidos o proporcione los elementos necesarios para resolver, el término comenzará a correr desde que el requerimiento haya sido cumplido.”

Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sonora.

*“**Artículo 48.-** Las instancias o **peticiones** que se formulen a las **autoridades fiscales**, deberán ser resueltas en el término que la Ley fija, o a falta de término establecido, en **noventa días**. El silencio de*

las autoridades fiscales se considerará como **resolución negativa** cuando no den respuesta en el término que corresponda.”

De los anteriores preceptos se desprende que las autoridades tienen el plazo de tres meses o noventa días para resolver las peticiones realizadas hacia ella, transcurrido dicho término sin que se notifique resolución de la petición, el interesado podrá considerar que la autoridad **resolvió negativamente las solicitudes realizadas** e interponer los medios de defensa en cualquier tiempo posterior a dicho plazo, en tanto no se dicte resolución; Si el actor presentó el escrito en fecha **veintitrés de mayo de dos mil veintidós**, ante la autoridad demandada, en atención al artículo 47 del Código Fiscal del Estado de Sonora y 48 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sonora, la negativa ficta se configuro en fecha el 23 de Agosto de 2022 y 21 de Agosto de 2022, respectivamente.

En apoyo lo anterior, se aplica por analogía la siguiente tesis jurisprudencial.

*Registro digital: 170690
Instancia: Segunda Sala
Novena Época
Materias(s): Administrativa
Tesis: 2a./J. 215/2007
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI,
Diciembre de 2007, página 208
Tipo: Jurisprudencia*

NEGATIVA FICTA. SE CONFIGURA RESPECTO DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS FEDERALES SOMETIDAS A LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA. *La negativa ficta no se limita a las instancias o peticiones formuladas a las autoridades fiscales, previstas en el artículo 37 del Código Fiscal de la Federación, sino que también es aplicable respecto de las solicitudes formuladas ante las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal sometidas a la jurisdicción del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa de conformidad con el artículo 11, penúltimo párrafo de su Ley Orgánica. Lo anterior encuentra apoyo en el desarrollo del procedimiento contencioso administrativo, el cual no sólo ha comprendido a las autoridades fiscales sino también, en forma creciente, a las administrativas en general, pues las resoluciones negativas fictas atribuidas a éstas han sido impugnadas ante el citado Tribunal en la materia de su competencia, desde que éste fue creado, tendencia que se ha reforzado con los artículos 17 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 17, fracción I, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, que acogieron esa figura respecto a las instancias o peticiones formuladas a dichas autoridades y dispusieron la procedencia del juicio de nulidad contra las resoluciones configuradas al efecto.*

Es por todo lo anterior que esta Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, estima fundado y operante su concepto de nulidad, toda vez que al no dar contestación la autoridad a la solicitud realizada por el actor en los términos que establece la Ley de la materia, se actualiza la figura de la Negativa Ficta en términos del artículo 47 del Código Fiscal del Estado de Sonora y 48 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sonora, por lo anterior este Tribunal considera que la autoridad demandada **resolvió negativamente la solicitud** hecha por el actor en fecha 23 de Mayo de 2022, en consecuencia se aborda al estudio de la solicitud hecha por el actor respecto a la inscripción de la escritura pública No XX,XXX, Volumen XXX, ante la Fe del Notario Público No 9 con residencia en Empalme Sonora (Compra Venta).

*Registro digital: 195460
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Administrativa
Tesis: II.A.46 A
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo VIII, Octubre de 1998, página 1171
Tipo: Aislada*

NEGATIVA FICTA. EFECTOS DE LA (TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO). *En un procedimiento administrativo en el que prosperó la acción de negativa ficta y se declaró su invalidez; tiene como consecuencia el que la autoridad demandada se pronuncie en sentido afirmativo a la petición del gobernado y, no que ésta, dicte una nueva resolución, pues ello **abre la posibilidad de que se examine si fue procedente o no la acción, lo cual ya fue materia del juicio.***

*Registro digital: 2004528
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Administrativa
Tesis: II.3o.A.82 A (10a.)
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Libro XXIV, Septiembre de 2013, Tomo 3, página 2615
Tipo: Aislada*

NEGATIVA FICTA. SI EN LA DEMANDA DEL JUICIO CONTENCIOSO EL ACTOR DEMUESTRA LA RECAÍDA A LA PETICIÓN QUE FORMULÓ Y LA AUTORIDAD NO COMPARECE A CONTESTARLA, LAS SALAS DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEBEN DECLARAR SU NULIDAD PARA EL EFECTO DE QUE LA DEMANDADA EMITA LA RESOLUCIÓN CORRESPONDIENTE EN LA QUE ATIENDA A LO

SOLICITADO CONFORME A DERECHO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Si en la demanda del juicio contencioso el actor demuestra haber formulado una petición por escrito a las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado de México con fundamento en el artículo 135 del Código de Procedimientos Administrativos de la entidad, a la cual recayó una negativa ficta, y la demandada no comparece a contestarla, al no existir la resolución expresa que procesalmente debía producirse, en la que se afirmara o negara la procedencia de lo solicitado, las Salas del Tribunal de lo Contencioso Administrativo local deben declarar la nulidad de la negativa planteada para el efecto de que la autoridad emita la resolución correspondiente en la que atienda a lo solicitado conforme a derecho.

No pasa desapercibido para este Tribunal que el actor anexo como prueba superviniente la respuesta que recayó a su solicitud realizada el veintitrés de mayo de dos mil veintidós, no obstante lo anterior este Tribunal no la introduce a la Litis, ni en ejercicio de sus facultades para mejor proveer, pues si bien, dentro del presente asunto se actualizo la negativa ficta y en atención a lo analizado en líneas previas se tiene por contestada la petición realizada por el actor en **sentido negativo**, analizar el medio de convicción consistente en respuesta a petición hecha por la autoridad demandada seria analizar nuevo acto, pues ello abre la posibilidad de que se examine si fue procedente o no la acción, lo cual ya fue materia del juicio.

Sirve de apoyo el siguiente Criterio.

Registro digital: 2014948
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Administrativa
Tesis: I.10o.A.44 A (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.
Libro 45, Agosto de 2017, Tomo IV, página 2935
Tipo: Aislada

NEGATIVA FICTA. SI CON MOTIVO DE SU IMPUGNACIÓN LA AUTORIDAD EXHIBE LA NEGATIVA EXPRESA CON POSTERIORIDAD A LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, EL MAGISTRADO INSTRUCTOR NO PUEDE INTRODUCIRLA A LA LITIS, NI EN EJERCICIO DE SU FACULTAD PARA MEJOR PROVEER (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL - ACTUALMENTE CIUDAD DE MÉXICO-). El artículo 96 de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) establece que cuando en el juicio de nulidad se impugne una resolución negativa ficta, la demandada, al contestar el escrito inicial, expresará los hechos y el derecho en que se apoya dicha negativa, sin que pueda cambiar sus fundamentos, con la posibilidad de exhibir en ese momento la resolución negativa expresa, para que el gobernado pueda conocerla, objetarla y probar su ilegalidad. Bajo tales premisas, si la autoridad, con posterioridad a la contestación de la demanda exhibe esa

respuesta expresa a la petición del accionante, el Magistrado instructor no podrá introducirla a la litis, ni en ejercicio de sus facultades para mejor proveer, pues si bien, en términos del artículo 108 del ordenamiento referido, dicho juzgador tiene a su alcance tales providencias, en aras de conocer la verdad histórica de los hechos, ello no implica que éstas deban utilizarse indiscriminadamente y sin límite, pues debe observarse el principio de equidad procesal entre las partes, que exige brindarles una razonable igualdad de posibilidades en el ejercicio de sus derechos de acción y de defensa, para no lesionarlos.

No obstante el artículo 87 fracción VI de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora establece que procede el sobreseimiento del juicio cuando la parte demandada haya satisfecho las necesidades del actor, que en caso concreto el medio de convicción consistente en respuesta a petición, NO tiene por satisfecha la acción del actor, ya que la solicitud del actor va encaminada a la inscripción de dicha documental, NO a tener una respuesta.

Previo al estudio de la solicitud realizada por el actor a la autoridad demandada, este Tribunal estima importante traer a colación disposiciones que rigen el registro de bienes inmuebles establecidos en la Ley de Catastral y Registral del Estado de Sonora y Reglamento de Catastro para el municipio de Guaymas, Sonora:

Ley de Catastral y Registral del Estado de Sonora

“ARTICULO 1o.- *Las disposiciones de la presente Ley, son de orden público y de interés social y tienen por objeto establecer:*

*I.- Las normas y principios básicos de acuerdo con los cuales se llevarán a cabo las **funciones catastral y registral**;*

*II.-Las disposiciones conforme a las cuales los Ayuntamientos podrán **celebrar convenios** con el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, para que éste se haga cargo de alguna o algunas de las actividades técnicas o servicios que aquellos tienen a su cargo en materia de catastro, conforme a las disposiciones de la Ley de Gobierno y Administración Municipal;*

...

ARTICULO 2o.- *Se declara de utilidad pública en el Estado de Sonora, la catastración de los bienes inmuebles. **Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Sonora, deberán estar inscritos en el catastro** y ser objeto de avalúo, cualquiera que sea su tipo de tenencia, régimen jurídico de propiedad, uso, aprovechamiento, fin o destino.*

...

ARTICULO 4o.- El catastro tiene por **objeto** clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones. Las disposiciones de este título regulan la integración, organización, funcionamiento, y conservación del catastro, la forma, términos y procedimientos a que se sujetarán los trabajos catastrales realizados por las autoridades competentes y las obligaciones que en materia de catastro tienen los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, los servidores públicos, corredores, notarios y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, así como toda persona física o moral que realice funciones relacionadas con la aplicación de la presente Ley.

ARTICULO 5o.- Los **bienes inmuebles** ubicados dentro del territorio de cada Municipio, deberán estar inscritos en el catastro municipal, cuya clave catastral deberá contener los dígitos de identificación de los predios, relativos a la región, manzana y lote en que se encuentren, así como los dígitos de identificación del municipio y la población al que correspondan.

...

ARTICULO 7o.- Las operaciones catastrales tienen por finalidad efectuar la descripción y mensura de los predios, **inscribirlos** en los registros catastrales y valuarlos de acuerdo a lo establecido en esta Ley.

...

ARTÍCULO 38.- Son autoridades en materia de catastro, en el ámbito de sus respectivas competencias:

I.- El Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora; y

II.- Los Ayuntamientos, por conducto de la dependencia que determine el reglamento interior

...

ARTICULO 48.- Sólo se registrarán:

I.- Los **testimonios de escrituras** o actas notariales y otros documentos auténticos;

...

ARTICULO 51.- Los fedatarios, autoridades y entidades que legalmente extiendan documentos que conforme a la Ley deban ser inscritos en el Registro, deberán expedir para fines registrales, un testimonio o ejemplar con sus anexos, debidamente autorizados.

ARTICULO 52.- Los documentos que conforme a esta Ley sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir efectos en perjuicio de tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables.

...

ARTICULO 66.- La **inscripción de documentos en el Registro**, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir, por el fedatario que haya autorizado la escritura de que se trate, o por las autoridades judiciales o administrativas en la esfera de su competencia.

Los interesados deberán presentar en todos los casos, los ejemplares que se requieran en razón del número de actos jurídicos que se contengan en el documento materia de inscripción, y cuando se trate de documentos que impliquen la constitución, transmisión o modificación de la propiedad o posesión de bienes inmuebles rústicos o urbanos, el **interesado deberá presentar**, con los documentos, un plano o croquis de los bienes, con su respectiva localización.

Los interesados, en todos los casos, deberán cumplir con los requisitos que establezcan esta Ley, el reglamento respectivo y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Practicada la inscripción, será devuelto al interesado el documento original correspondiente. Dicha inscripción contendrá: lugar, hora, día, mes, año, número, libro, sección, número de folios, sello y firma del Registrador y demás datos del pago de derechos registrales.

...

ARTICULO 71.- Se entiende por **Registro Inmobiliario** la operación registral relativa a documentos, actos o hechos jurídicos relacionados con el dominio o la posesión originaria de bienes privados, públicos o agrarios y los demás derechos reales sobre inmuebles. **Dentro del Registro Inmobiliario se inscribirán:**

I.- Los **títulos** por los cuales se cree, declare, **reconozca, adquiera, transmita**, modifique, limite, **grave** o **extinga** el dominio o posesión originaria de bienes privados, públicos o agrarios, y los demás derechos reales sobre inmuebles;

...

ARTICULO 75.- Los documentos relativos al Registro Inmobiliario, deberán contener:

I.- La naturaleza, situación, ubicación, superficie, medidas y colindancias de los inmuebles objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su nombre y número si los hubiere, clave catastral y las referencias a la inscripción anterior;

II.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho de que se trate;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el valor no fuere por cantidad determinada, los interesados estimarán dicho valor;

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; las modalidades establecidas; día cierto en que podrá exigirse su cumplimiento, cuando de la naturaleza de la hipoteca de que se trate sea factible precisarlo; el importe de dicha obligación o la cantidad máxima garantizada, cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los intereses, si se causaren, precisando la fecha a partir de la cual deban correr;

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquéllas de quienes procedan inmediatamente los bienes. En el caso de personas físicas deberán, además, expresarse la nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, régimen patrimonial del matrimonio, ocupación y domicilio. Los mismos datos deberán incluirse en el documento respecto a todos los que intervengan en la operación. Tratándose de personas morales deberá acreditarse su existencia legal y la personalidad del representante legal;

VI.- La naturaleza del hecho o acto jurídico;

VII.- La fecha del documento, su número si tuviere y el funcionario que lo haya autorizado; y

VIII.- Los demás datos que de acuerdo a esta Ley, al del reglamento respectivo y a las demás disposiciones legales aplicables, deban contener.”

Reglamento de Catastro para el municipio de Guaymas, Sonora.

“**ARTÍCULO 1.01.** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de interés social, de observancia obligatoria en el Municipio de Guaymas, Sonora; reglamenta las disposiciones contenidas en la Ley 143 Catastral y Registral del Estado de Sonora.

...

ARTICULO 1.03. El Catastro Municipal tendrá competencia en todo el territorio del Municipio. El Catastro Municipal podrá celebrar convenios de coordinación con el Gobierno del Estado a través del Instituto, para la administración y prestación de información de los servicios catastrales, recibiendo asesoría técnica, fiscal, administrativa e informática, de conformidad a lo establecido en dichos convenios.

...

ARTICULO 1.05. El catastro tiene por **objeto, registrar los datos y características de los bienes inmuebles**, para determinar el valor catastral, mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio; asimismo, obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones.

...

ARTICULO 3.01. Todos los **propietarios** o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el Municipio o sus representantes legales, tienen la obligación de manifestarlos en los plazos establecidos por la Ley y éste Reglamento, en las formas oficiales que para el caso aprueben las autoridades catastrales municipales.

ARTICULO 3.02. Los propietarios, poseedores o sus representantes legales están obligados a manifestar a la Dirección de Catastro, cualquier modificación que se haga a los elementos que caracterizan al predio, tales como construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, fusión o subdivisión de predios, **cambios en el régimen de propiedad** y cualquier otro contemplada por la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora y el presente Reglamento, dentro de un plazo de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que hubiera realizado la modificación.

ARTICULO 3.03. Los notarios, funcionarios dotados de fe pública, instituciones o cualquier organismo que intervengan en el otorgamiento de actos que modifiquen el régimen jurídico o transmitan el dominio de un bien inmueble, deberán remitir a la Dirección de Catastro, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la autorización definitiva del acto, un ejemplar de la declaración o aviso, que en los términos de la Ley General de Hacienda del Municipio, tienen obligación de formular ante Tesorería Municipal.

...

ARTICULO 4.01 . Son autoridades de los servicios catastrales, como representantes del Ayuntamiento, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes:

I. El Presidente Municipal;

II. El **Tesorero Municipal**;

III. El Síndico Municipal;

IV. El Director General de Infraestructura Urbana y Ecología;

V. El Director de Catastro;

VI. Los Comisarios y Delegados, en la esfera de su competencia; y

VII. El Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, quien será Autoridad en materia de catastro municipal, en los términos que estipula la Ley 143 y en los que se establezcan en los convenios de Coordinación Estado Municipio.

...

ARTICULO 6.01. Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio, **deberán estar inscritos** en el catastro municipal y figurar en los registros catastrales.

...

ARTICULO 6.06. Para proceder al registro o modificación de los datos de un bien inmueble ante la Dirección del Catastro Municipal, se usarán las formas especiales que para tal efecto se han determinado, para que la información catastral en el Estado sea uniforme.

ARTICULO 6.07. El **propietario o poseedor** del predio está obligado, según la Ley, a presentar a la Dirección de Catastro Municipal la **solicitud de registro** o **manifestación de modificación**, pero en caso de no hacerlo en los términos de la misma o de éste Reglamento, la Dirección del Catastro Municipal deberá suplirlo, mediante investigación directa.

ARTICULO 6.08. **Cualquier modificación** a las características de un bien inmueble o a su **régimen legal**, deberá ser comunicado por el propietario o poseedor del mismo, en un término no mayor de treinta días hábiles a la Dirección del Catastro Municipal.

En la solicitud de registro, aviso o manifestación a que aluden los artículos, 31, 32, 33,34 y 35 de la Ley, deberá hacerse mención de los motivos que dieron origen a dichas modificaciones, tales como:

I. Rectificación de las dimensiones del predio;

II. Subdivisión o fusión del predio;

III. Fraccionamiento del predio;

IV. Modificación de las construcciones existentes;

V. Demolición de construcciones

VI. Terminación de nuevas construcciones;

VII. Traslación de dominio;

VIII. Expropiación total o parcial;

IX. Resoluciones derivadas de actos judiciales; y

X. Aquellas que, por cualquier otra causa, modifiquen las características físicas, **jurídicas** o económicas del bien y alteren su valor, quedando dentro de los casos previstos en la Ley.

...

ARTICULO 6.09. La Dirección del Catastro Municipal, al recibir una solicitud de aviso o manifestación, podrá ordenar la verificación o rectificación de los datos manifestados y, en su caso, el avalúo correspondiente.

...

ARTICULO 6.15. En los casos de tramitación, ante la Dirección del Catastro Municipal, de manifestaciones de registro inicial o por modificación de las construcciones existentes, por demolición de construcciones, por nuevas construcciones, por **traslaciones de dominio**, expropiaciones totales o parciales, de las modificaciones derivadas de actos judiciales o cualquier otra causa prevista en éste Reglamento, a la manifestación correspondiente de adjuntarán los documentos necesarios que demuestren o expresen las modificaciones físicas o jurídicas efectuadas, **copia del título o documento que ampare la propiedad o posesión del bien inmueble** así como los **planos del predio** y de las **construcciones**, mismos que deberán estar firmados por un Director Responsable de Obra DRO, quien se responsabilizará de los datos de los mismos, que como mínimo deberán contener:

1. Nombre del propietario;
2. Nombre, número, número de cédula profesional y firma del DRO;
3. Ubicación del bien inmueble;
4. En el caso de predios, el polígono con dimensiones, rumbos, norte, ángulos en los vértices, superficie, colindancias y cuadro de construcción del polígono con coordenadas, de ser posible referidas a la Red Topográfica;
5. En el caso de lotes, las dimensiones de todos sus lados, superficie, colindancias, nombre de la vía pública frente al lote y número de acuerdo al asignado por el fraccionamiento correspondiente.

La Dirección del Catastro Municipal al recibir la manifestación, podrá ordenar la verificación de los datos manifestados y efectuará la actualización correspondiente.

...

ARTÍCULO 6.17. La Dirección de Catastro Municipal, independientemente de que lo hagan otras dependencias, formulará y mantendrá actualizado un catálogo de los bienes inmuebles del Ayuntamiento, donde se estipulen sus características principales como áreas de terreno y construidas, valores, ubicación, estado de conservación y todo aquello que sirva para su identificación y descripción.

...

ARTICULO 9.01. *El Catastro Municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las **modificaciones** de los predios, así mismo será responsable de procesar las altas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información así generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y numéricos de los sistemas de información Municipal.*

ARTICULO 9.02. *Para una correcta formación y conservación del Catastro Municipal, se captará el mayor número de datos o informaciones que permitan conocer el verdadero estado de los bienes inmuebles, tales como origen y antecedentes del predio; los distintos usos o destinos del mismo, así como cualquier otra circunstancia que influya en la configuración de la propiedad inmueble en el Municipio. El Catastro Municipal establecerá las normas, técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.”*

Ahora bien en atención a los preceptos transcritos en líneas previas se desprende que el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora podrá celebrar convenios con **Catastro municipal**, el cual tiene competencia en todo el territorio municipal de Guaymas, Sonora, para la administración y prestación de información de los servicios catastrales; el catastro tiene por objeto registrar los datos y características de los bienes inmuebles para determinar el valor catastral, mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio municipal, dichos registros deben realizarse por todos los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el Municipio de Guaymas, Sonora, toda vez que tienen la obligación de manifestar ante la Dirección de Catastro cualquier modificación de todo bien inmueble ubicado dentro del territorio municipal, deberán estar inscritos en el catastro municipal y figurar en los registros catastrales, así como la autoridad tiene la obligación de realizar las funciones de catastro y registro; Son autoridades en materia de catastro, en el ámbitos de sus competencias respectivas el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, Ayuntamiento, por conducto del tesorero municipal y Director de Catastro. Ahora bien para realizar el registro deberá presentar ante la Dirección de Catastro Municipal solicitud de registro o

manifestación de modificación adjuntando los documentos necesarios para demostrar las modificaciones jurídicas.

En atención al análisis realizado a los preceptos de la Ley de Catastral y Registral del Estado de Sonora y Reglamento de Catastro para el municipio de Guaymas, Sonora y al actualizarse la negativa ficta, se tiene que en el caso concreto el actor tiene la obligación de inscribir ante el Catastro municipal la Escritura Pública No XX,XXX, Volumen XX respecto a la Adquisición del Lote X, XXX X, XXX en XXX de XXX XXXX, en la comisaría de San Carlos Nuevo Guaymas del Municipio de Guaymas, Sonora con una superficie de XXXXXX M2, toda vez que acredito tener interés legítimo sobre escritura pública a inscribir por el fedatario, anexando dicha escritura que reúne los requisitos del Artículo 75 de la Ley de Catastral y Registral del Estado de Sonora amparando la propiedad del bien inmueble, así como copias certificadas de certificado de no adeudo suscrito por el Director de Ingresos, Certificado de información Registral con número de tramite XXXX, así como valuación del predio número XXXX-XX-XX suscrita por el Valuador Profesional – ICRESON XXX XXXX, Constancia de entrega Jurídica de Inmuebles enajenador (E/VEN/TESOFE/DRNO/DRNO/0001/20/01), suscrita por el analista adscrito a la Delegación Región Noroeste del Servicio de Administración Enajenación de Bienes y el actor y Comprobante Fiscal XXX XXX por concepto de compra de inmueble.

Registro digital: 172932

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): 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

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.

VI.- EFECTOS DE LA SENTENCIA.- En mérito de todo lo anterior, se declara la nulidad lisa y llana de la actualización de la negativa ficta que recayó ante el escrito presentado el veintitrés de mayo de dos mil veintidós, por las razones expresadas en el considerando quinto del presente fallo, de conformidad con el artículo 88 fracción II y 90 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora.

En este orden de ideas, al acreditar el actor la legítima propiedad del bien inmueble con escritura pública y al tener este la obligación y derecho de registrarlo ante la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Guaymas, sonora y dicha autoridad la obligación de inscribir dichos instrumentos con fundamento en el artículo 9.01 y 9.02 del Reglamento de catastro municipal y 4 de

la Ley de Catastral y Registral del Estado de Sonora, se condena la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Guaymas, Sonora al ser autoridad como lo establece la Ley, haga las gestiones necesarias ante la Dirección de Catastro a registrar la Escritura Pública No XX,XXX, Volumen XX respecto a la Adquisición del Lote XX, Manzana X, Fraccionamiento en XXX de XXX XXXX, en la comisaría de San Carlos Nuevo Guaymas del Municipio de Guaymas, Sonora con una superficie de XXXXXX M2.

Por tanto, háganse las anotaciones correspondientes y, en su oportunidad, archívese el presente expediente como asunto concluido.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se resuelve:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO.- Se declara la nulidad lisa y llana de la actualización de la negativa ficta que recayó ante el escrito presentado ante el demandado en fecha veintitrés de mayo de dos mil veintidós, por las razones expresadas en el considerando quinto del presente fallo.

SEGUNDO.- En este orden de ideas, se condena la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Guaymas, Sonora al ser autoridad como lo establece la Ley, haga las gestiones necesarias ante la Dirección de Catastro a registrar la Escritura Pública No XX,XXX, Volumen XX respecto a la Adquisición del Lote X, Manzana XXX, Fraccionamiento en XXXX de XXX XXX, en la comisaría de San Carlos Nuevo Guaymas del Municipio de Guaymas, Sonora con una superficie de XXXXXX M2.

TERCERO.- Háganse las anotaciones correspondientes y, en su oportunidad, archívese el presente expediente como asunto concluido.

CUARTO.- Notifíquese personalmente a las partes.

A S Í lo resolvió la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, por unanimidad de votos de los Magistrados José Santiago Encinas Velarde (Presidente), **María Carmela Estrella Valencia**, Aldo Gerardo Padilla Pestaño, María del Carmen Arvizu Bórquez y, Vicente Pacheco Castañeda siendo ponente la segunda en orden de los nombrados, quienes firman con el Secretario General, Licenciado Luis Arsenio Duarte Salido que autoriza y da fe.- DOY FE.

Lic. José Santiago Encinas Velarde.
Magistrado Presidente.

Lic. María Carmela Estrella Valencia.
Magistrada.

Lic. Aldo Gerardo Padilla Pestaño.
Magistrado.

Lic. María del Carmen Arvizu Bórquez.
Magistrada.

Lic. Vicente Pacheco Castañeda.
Magistrado.

Lic. Luis Arsenio Duarte Salido.
Secretario General de Acuerdos.

En quince de noviembre de dos mil veintitrés, se publicó en lista de acuerdos la Resolución que antecede.- CONSTE.

FOC.