

Hermosillo, Sonora, a veinte de mayo de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **97/2021**, relativo al Juicio Contencioso Administrativo promovido por **XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX**, en contra del **ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, CON RESIDENCIA EN CIUDAD OBREGON, SONORA.**

RESULTANDO:

1.- El dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, **XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX**, presentó ante la oficialía de partes de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, demanda contencioso administrativa en contra del **ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, CON RESIDENCIA EN CIUDAD OBREGON, SONORA**, solicitando la nulidad de la orden de suspensión del trámite registral número 935364 ligado a la solicitud 362828, relativo a la solicitud de inscripción del contrato de compraventa celebrado

entre el actor y la señora **XXXX XXXXX XXXX XXXXXXXX** el veintiocho de mayo de dos mil veinte, respecto de un predio rustico propio para agricultura, inscrito a nombre de **XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX**, bajo el número de inscripción 25,080, volumen 77, sección primera, en fecha dieciocho de agosto de mil novecientos sesenta y seis.

2.- Por auto de diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, el Magistrado Presidente de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, acordó turnar la demanda interpuesta por **XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX**, a la Magistrada Instructora de la Segunda Ponencia.

3.- Por auto de veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por admitida la demanda, ordenando correr traslado a la autoridad demandada **ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, CON RESIDENCIA EN CIUDAD OBREGON, SONORA** y se señaló fecha para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

4.- Mediante auto de diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, la Magistrada Instructora de la Segunda Ponencia de este Tribunal, ordenó girar exhorto al C. Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Cajeme en turno, para que en auxilio de las labores de este Tribunal, comisionara actuario y con copias del escrito de demanda y anexos, le corriera traslado a la autoridad demandada **ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, CON RESIDENCIA EN CIUDAD OBREGON, SONORA**, emplazándolo para que dentro de los quince días siguientes a aquel en que surtiera efectos la notificación, diera contestación a la demanda contencioso administrativa promovida en su contra, apercibiéndolo que de no hacerlo en el plazo indicado se tendrían por presumiblemente ciertos los hechos que se le

imputan de manera precisa por la parte actora; exhorto al que le fue asignado en número 10/2021 del índice de este Tribunal, y que fue recibido el veinticinco de junio de dos mil veintiuno, por el abogado autorizado de la parte actora, según se advierte de la constancia levantada por el Secretario de Acuerdos y Proyectos, que obra a foja 95 del expediente.

5.- Mediante escritos presentados el veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, ante la oficialía de partes de este Tribunal, la parte actora exhibió el exhorto número 10/2021, diligenciado en sus términos por el C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Distrito Judicial de Cajeme, con residencia en Ciudad Obregon, Sonora, de igual forma, en el escrito de referencia, solicitó hacer efectivo el apercibimiento decretado a la autoridad demandada **ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, CON RESIDENCIA EN CIUDAD OBREGON, SONORA,** mediante auto de radicación, consistente en que se le tengan por presumiblemente ciertos los hechos que se le imputan de manera precisa, en razón de haber sido omisa en dar contestación a la demanda dentro del termino del termino establecido en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora.

6.- Mediante auto de veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, dictado por la Magistrada Instructora de la Segunda Ponencia de este Tribunal, se tuvo por recibido el exhorto 10/2021 debidamente diligenciado, señalándose que de las constancias del referido exhorto se desprende que el Juez exhortado emplazó a la autoridad demanda el catorce de julio de dos mil veintiuno, por lo que al haber transcurrido el termino de quince días hábiles otorgado a la autoridad para dar contestación a la demanda, se procedió a hacerle efectivo el apercibimiento contenido en autos y se tuvieron por presumiblemente ciertos los hechos que se le imputan de manera precisa, de conformidad con lo dispuesto por los artículo 33, 55 y 58 de la Ley de Justicia Administrativa del

Estado de Sonora; asimismo se ordenó realizar las notificaciones, aun las de carácter personal, por lista de estrados.

7.- El diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, se celebró la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el artículo 83 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, en la que se llevó a cabo la admisión de las pruebas ofrecidas por la parte actora, se tuvieron por recibidos los alegatos y se citó el presente asunto para oír resolución definitiva.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- COMPETENCIA.- Este Tribunal es competente para conocer y resolver el juicio, con fundamento en los artículos 67 Bis de la Constitución Política del Estado de Sonora, 13, fracción I de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora y 13 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, toda vez que, el acto impugnado versa sobre una función administrativa de la autoridad catastral, como lo es el procedimiento de calificación de un tramite registral.

Resulta aplicable la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito, Octava Época, tomo IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989, página: 446, que dice:

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO, COMPETENCIA DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, PARA DIRIMIR LAS CONTROVERSIAS SOBRE LAS INSCRIPCIONES O LA NEGATIVA DE EFECTUAR ANOTACIONES EN EL. Como se observa de los artículos 1o. y 22, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, 1o., 56, 57, 58 y 64, fracción III, de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo, 2935 del Código Civil y 2o. del

Reglamento del Registro Público de la Propiedad, todos para el Estado de Jalisco, contra la negativa del registrador a anotar un aviso preventivo, en la que se incluye su devolución, y contra la incorporación definitiva de una escritura pública que contenga un acto traslativo de dominio de un inmueble, procede el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, ya que tales actos son emitidos por una autoridad dependiente del Ejecutivo y, por tanto, son materialmente administrativos, y porque ni el Código Civil ni el Reglamento del Registro Público de la Propiedad establecen recurso administrativo alguno para esos casos. Además, el aludido medio de defensa prevé la suspensión de los actos, sin exigir mayores requisitos que los que establece la Ley Reglamentaria del Amparo para conceder la suspensión definitiva; por ende, el juicio de amparo es improcedente contra los referidos actos, según lo dispuesto por el artículo 73, fracción XV, de la ley que lo reglamenta.

Asimismo, resulta aplicable la tesis de jurisprudencia número XX.2o. J/20, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, Novena Época, tomo XXV, Abril de 2007, página: 1516, que es del tenor siguiente:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO. SU DIRECTOR Y LOS DELEGADOS SON AUTORIDADES DEPENDIENTES DEL EJECUTIVO LOCAL Y, POR TANTO, SUS DETERMINACIONES QUEDAN SUJETAS A LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN QUE PREVÉ LA LEY DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE CHIAPAS, PREVIO A INSTAR EL JUICIO DE AMPARO. Las fracciones IV del artículo 107 constitucional y XV del numeral 73 de la Ley de Amparo, establecen la improcedencia del juicio de garantías cuando contra el acto reclamado proveniente de una autoridad distinta de los tribunales judiciales, administrativos o del trabajo, proceda algún recurso, juicio o medio ordinario de defensa en virtud del cual pueda ser modificado,

revocado o nulificado, y siempre que no se exijan mayores requisitos que los consagrados en dicha ley para conceder la suspensión definitiva. Por otra parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha precisado que para determinar cuál es el recurso o medio de defensa que debe hacerse valer, es menester acudir a las "leyes que rigen el acto", para lo cual se atenderá a la relación que guardan aquéllas con éste, bien sea porque establecen su nacimiento o instauración, regulación, efectos o formas de impugnación. En esa tesitura, si el acto reclamado consiste en la negativa del director y los delegados del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de llevar a cabo el acto solicitado por el particular, es evidente que contra esa determinación la quejosa tiene la opción de interponer el recurso de reconsideración ante aquél, y en caso de no haberlo intentado o habiéndolo hecho le fuere desfavorable la resolución respectiva, promover en su contra el juicio de nulidad ante la Sala competente del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, en términos de los artículos 3o. y 14 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Chiapas, antes de instar el juicio constitucional, ya que el acto fue emitido por una autoridad dependiente del Ejecutivo del Estado, como se advierte del artículo 1o. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de la entidad, por tanto, sus determinaciones son de naturaleza administrativa, y como no se establece en el mencionado reglamento ni en el Código Civil recurso alguno, entonces debe acudirse a la Ley de Justicia Administrativa que prevé la procedencia de tales medios de impugnación, precisamente porque la determinación alegada encuadra en los actos a que se refiere su numeral 1o., que mediante esta vía pueden ser modificados, revocados o nulificados, de conformidad con las fracciones II y III del artículo 58 del citado ordenamiento legal; además, su numeral 47 no exige mayores requisitos que los consignados en la Ley Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 Constitucionales, para conceder la suspensión.

SEGUNDO.- FIJACIÓN DEL ACTO IMPUGNADO Y PRETENSIÓN PROCESAL DE LA PARTE ACTORA.- Con fundamento en el artículo 89 fracción I de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, se precisa que el actor **XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX** demanda al **ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, CON RESIDENCIA EN CIUDAD OBREGON, SONORA**, por la nulidad de la orden de suspensión del tramite registral número 935364 ligado a la solicitud 362828, relativo a la solicitud de inscripción del contrato de compraventa celebrado entre el actor y la señora **XXXX XXXXX XXXX XXXXXXXX** el veintiocho de mayo de dos mil veinte, respecto de un predio rustico propio para agricultura, inscrito a nombre de **XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX**, bajo el número 25,080, volumen 77, sección primera, en fecha dieciocho de agosto de mil novecientos sesenta y seis.

III.- PROCEDENCIA DEL JUICIO.- La vía elegida por la actora es la correcta ya que tomando como base los actos aquí impugnados, acreditados en el considerativo anterior; fueron emitidos por una autoridad de la administración pública estatal, lo que hace procedente el juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa, conforme a los artículos 67 Bis de la Constitución Política del Estado de Sonora, 13, fracción I de la Ley de Justicia Administrativa y 13 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora.

En ese sentido, una de las finalidades del juicio contencioso administrativo, es el dirimir las controversias suscitadas entre los particulares y las autoridades que forman parte de la administración pública tanto estatal como municipal, cuanto estas dicten, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar el acto que aquellos le atribuyen, por lo que, en el caso se actualiza dicha hipótesis al configurarse la autoridad

demandada en emisora del acto impugnado que se viene combatiendo.

Asimismo, la litis del presente asunto se traba entre los argumentos expuestos por la actora y la presunción de legalidad del acto administrativo prevista por el artículo 81 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, en virtud de que, la autoridad demandada fue omisa en dar contestación a la demanda; todo lo cual será estudiado en estricto derecho, debido a que la ley no prevé, en esta instancia, la suplencia de la queja a su favor; sin perjuicio de que esta Sala Superior, atendiendo a la causa de pedir de la actora se encuentre en posibilidades de pronunciarse en consecuencia y sin que ello implique el perfeccionamiento de los motivos de inconformidad expuestos; pudiendo lo anterior derivarse y deducirse del contenido del escrito inicial de demanda, donde se exprese un hecho y un razonamiento en los que se infiera el argumento de ilegalidad; pero sin apartarse del análisis estricto que debe de atender el Tribunal al momento de pronunciarse sobre el asunto en cuestión; siendo aplicables al caso las siguientes tesis emitidas por la Justicia Federal, y por lo tanto, obligatorias por constituir jurisprudencia:

Registro digital: 185425

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Común

Tesis: 1a./J. 81/2002

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Diciembre de 2002, página 61

Tipo: Jurisprudencia.

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS.
AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU
ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA
DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS
QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A
REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN**

FUNDAMENTO. El hecho de que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación haya establecido en su jurisprudencia que para que proceda el estudio de los conceptos de violación o de los agravios, basta con que en ellos se exprese la causa de pedir, obedece a la necesidad de precisar que aquéllos no necesariamente deben plantearse a manera de silogismo jurídico, o bien, bajo cierta redacción sacramental, pero ello de manera alguna implica que los quejosos o recurrentes se limiten a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues es obvio que a ellos corresponde (salvo en los supuestos legales de suplencia de la queja) exponer razonadamente el porqué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren. Lo anterior se corrobora con el criterio sustentado por este Alto Tribunal en el sentido de que resultan inoperantes aquellos argumentos que no atacan los fundamentos del acto o resolución que con ellos pretende combatirse.

Registro digital: 2019025

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Común, Administrativa

Tesis: I.4o.A. J/3 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 62, Enero de 2019, Tomo IV, página 2115

Tipo: Jurisprudencia

PRETENSIONES DEDUCIDAS EN EL JUICIO DE AMPARO Y EN EL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. LA CAUSA DE PEDIR DEBE SER PERTINENTE PARA DECLARAR INCONSTITUCIONAL O ILEGAL UN ACTO DE AUTORIDAD. Es un principio procesal elemental que cualquier pretensión deducida ante los órganos jurisdiccionales es una manifestación de voluntad, expuesta como razonamiento estratégico, atinente a un fin concreto, que es reconocer y declarar en la sentencia al pretensor como titular de un derecho cuya realización y efectos reclama. Esta propuesta

o planteamiento debe tener como asidero o razón, un motivo justificatorio, entendido como fundamento fáctico y jurídico de la petición, denominado causa petendi, consistente en exponer determinadas circunstancias del caso, suficientes para el logro de cierta consecuencia o del efecto jurídico perseguido. Conviene precisar que, tanto en el juicio de amparo como en el contencioso administrativo, la causa de pedir debe ser pertinente para declarar ilegítimo un acto de autoridad y así obtener la consecuente reparación, que es el petitum. Dicho en otras palabras, el fundamento aludido debe ser suficiente y convincente para poder inferir causalmente el efecto o consecuencia pretendida. Es así que la causa petendi debe apreciarse de manera amplia, lo que incluye justificar el petitum de la pretensión, aludiendo a los hechos, circunstancias del caso y razones de ilegitimidad necesarias para lograr la consecuencia jurídica pretendida, esto es, las razones de inconstitucionalidad o ilegalidad de un acto de autoridad, lo que implica el objeto del litigio o efecto jurídico perseguido.

Registro digital: 2010038

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Común

Tesis: (V Región) 2o. J/1 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 22, Septiembre de 2015, Tomo III, página 1683

Tipo: Jurisprudencia

CONCEPTOS O AGRAVIOS INOPERANTES. QUÉ DEBE ENTENDERSE POR "RAZONAMIENTO" COMO COMPONENTE DE LA CAUSA DE PEDIR PARA QUE PROCEDA SU ESTUDIO. De acuerdo con la conceptualización que han desarrollado diversos juristas de la doctrina moderna respecto de los elementos de la causa petendi, se colige que ésta se compone de un hecho y un razonamiento con el que se explique la ilegalidad aducida. Lo que es acorde con la

jurisprudencia 1a./J. 81/2002, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que la causa de pedir no implica que los quejosos o recurrentes pueden limitarse a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues a ellos corresponde (salvo en los supuestos de suplencia de la deficiencia de la queja) exponer, razonadamente, por qué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren; sin embargo, no ha quedado completamente definido qué debe entenderse por razonamiento. Así, conforme a lo que autores destacados han expuesto sobre este último, se establece que un razonamiento jurídico presupone algún problema o cuestión al cual, mediante las distintas formas interpretativas o argumentativas que proporciona la lógica formal, material o pragmática, se alcanza una respuesta a partir de inferencias obtenidas de las premisas o juicios dados (hechos y fundamento). Lo que, trasladado al campo judicial, en específico, a los motivos de inconformidad, un verdadero razonamiento (independientemente del modelo argumentativo que se utilice), se traduce a la mínima necesidad de explicar por qué o cómo el acto reclamado, o la resolución recurrida se aparta del derecho, a través de la confrontación de las situaciones fácticas concretas frente a la norma aplicable (de modo tal que evidencie la violación), y la propuesta de solución o conclusión sacada de la conexión entre aquellas premisas (hecho y fundamento). Por consiguiente, en los asuntos que se rigen por el principio de estricto derecho, una alegación que se limita a realizar afirmaciones sin sustento alguno o conclusiones no demostradas, no puede considerarse un verdadero razonamiento y, por ende, debe calificarse como inoperante; sin que sea dable entrar a su estudio so pretexto de la causa de pedir, ya que ésta se conforma de la expresión de un hecho concreto y un razonamiento, entendido por éste, cualquiera que sea el método argumentativo, la exposición en la que el quejoso o recurrente realice la comparación del hecho frente al fundamento correspondiente y su conclusión, deducida del enlace entre uno y otro, de modo que evidencie que el acto reclamado o la resolución que recurre resulta ilegal; pues de lo contrario, de

analizar alguna aseveración que no satisfaga esas exigencias, se estaría resolviendo a partir de argumentos no esbozados, lo que se traduciría en una verdadera suplencia de la queja en asuntos en los que dicha figura está vedada.

Registro digital: 191384

Instancia: Pleno

Novena Época

Materias(s): Común

Tesis: P./J. 68/2000

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Agosto de 2000, página 38

Tipo: Jurisprudencia

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. PARA QUE SE ESTUDIEN, BASTA CON EXPRESAR CLARAMENTE EN LA DEMANDA DE GARANTÍAS LA CAUSA DE PEDIR. El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que debe abandonarse la tesis jurisprudencial que lleva por rubro "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. REQUISITOS LÓGICOS Y JURÍDICOS QUE DEBEN REUNIR.", en la que, se exigía que el concepto de violación, para ser tal, debía presentarse como un verdadero silogismo, siendo la premisa mayor el precepto constitucional violado, la premisa menor los actos autoritarios reclamados y la conclusión la contraposición entre aquéllas, demostrando así, jurídicamente, la inconstitucionalidad de los actos reclamados. Las razones de la separación de ese criterio radican en que, por una parte, los artículos 116 y 166 de la Ley de Amparo no exigen como requisito esencial e imprescindible, que la expresión de los conceptos de violación se haga con formalidades tan rígidas y solemnes como las que establecía la aludida jurisprudencia y, por otra, que como la demanda de amparo no debe examinarse por sus partes aisladas, sino considerarse en su conjunto, es razonable que deban tenerse como conceptos de violación todos los razonamientos que, con tal contenido, aparezcan en la demanda, aunque no estén en el capítulo relativo y aunque no guarden

un apego estricto a la forma lógica del silogismo, sino que será suficiente que en alguna parte del escrito se exprese con claridad la causa de pedir, señalándose cuál es la lesión o agravio que el quejoso estima le causa el acto, resolución o ley impugnada y los motivos que originaron ese agravio, para que el Juez de amparo deba estudiarlo.

IV.- OPORTUNIDAD DE LA DEMANDA.- En términos de lo dispuesto por el artículo 47 de la Ley de Justicia, el juicio se promovió en tiempo y forma, pues del escrito de demanda se advierte que la parta actora manifiesta bajo protesta de decir verdad que el día **dos de marzo de dos mil veintiuno**, tuvo conocimiento del acto impugnado, y toda vez que, mediante auto de veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, se tuvieron por ciertos los hechos que de manera precisa se le imputan a la autoridad demandada y no existiendo en autos constancia alguna que desvirtuó lo manifestado por la actora, debe tenerse por cierto lo manifestado en tal sentido, por lo que en términos del artículo 40, fracción I de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, tal notificación surtió efectos al día hábil siguiente, es decir, el **tres de marzo de dos mil veintiuno**.

En este sentido, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43 de La Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, el plazo de quince días hábiles para la interposición de la demanda estipulado por el numeral 47 del ordenamiento legal en cita, se cómputo entre el **cuatro y el veintiséis de marzo de dos mil veintiuno**.

Luego entonces, si la demanda se interpuso el jueves **dieciocho de marzo de dos mil veintiuno**, mediante escrito presentado ante la oficialía de partes de esta Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa, tal como se desprende del sello de recibido correspondiente que obra estampado a foja 1 del expediente.

Se arriba a la conclusión, que mediaron entre ambas fechas (notificación e interposición de la demanda) **once días hábiles**; razón por la cual la demanda cumple con el requisito de oportunidad.

V.- ANÁLISIS DE LAS CAUSALES DE IMPROCEDENCIA O SOBRESEIMIENTO.- El análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento es de oficio, de conformidad con el artículo 89, fracción II de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, sin embargo, del análisis de las constancias que integran el presente asunto, a juicio del Pleno de esta Sala Superior no se advierte la actualización de alguna de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los artículos 86 y 87 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora.

Sumado a lo anterior, debe destacarse que en el presente asunto no se hace valer por alguna de las partes ninguna de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas por los numerales 86 y 87 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, por lo que es importante establecer que la oficiosidad del estudio de las causales de improcedencia no implica que se deba verificar la actualización de cada una de las causales relativas si no son advertidas y las partes no las invocaron.

Sirve de sustento a lo anterior, la tesis de jurisprudencia I.4o.A. J/100, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, que es de rubro y texto siguiente:

Registro digital: 161614

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Administrativa

Tesis: I.4o.A. J/100

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Julio de 2011, página 1810

Tipo: Jurisprudencia

IMPROCEDENCIA DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SU EXAMEN OFICIOSO POR EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA NO IMPLICA QUE ÉSTE DEBA VERIFICAR LA ACTUALIZACIÓN DE CADA UNA DE LAS CAUSALES RELATIVAS SI NO LAS ADVIRTIÓ Y LAS PARTES NO LAS INVOCARON. Conforme al artículo 202, último párrafo, del Código Fiscal de la Federación, vigente hasta el 31 de diciembre de 2005, las causales de improcedencia deben analizarse aun de oficio, lo que debe entenderse en el sentido que se estudiarán tanto las que hagan valer las partes como las que advierta el tribunal que conozca del asunto durante el juicio, lo que traerá como consecuencia el sobreseimiento, de conformidad con el artículo 203, fracción II, del mismo ordenamiento y vigencia, ambas porciones normativas de contenido idéntico al texto vigente de los artículos 8o., último párrafo y 9o., fracción II, respectivamente, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo. Por tanto, la improcedencia del juicio contencioso administrativo pueden hacerla valer las partes, en cualquier tiempo, hasta antes del dictado de la sentencia, por ser una cuestión de orden público, cuyo estudio es preferente; pero este derecho de las partes es también una carga procesal si es que se pretende vincular al tribunal del conocimiento a examinar determinada deficiencia o circunstancia que pueda actualizar el sobreseimiento. En ese contexto, las causales de improcedencia que se invoquen y las que advierta el tribunal deben estudiarse, pero sin llegar al extremo de imponerle la carga de verificar, en cada asunto, si se actualiza o no alguna de las previstas en el artículo 202 del código en mención, en virtud de que no existe disposición alguna que, en forma precisa, lo ordene. Así las cosas, si existe una causal de improcedencia que las partes pretendan se declare, deben asumir la carga procesal de invocarla para vincular al tribunal y, sólo entonces, tendrán el derecho de exigir el pronunciamiento respectivo.

VI.- ESTUDIO DE LOS CONCEPTOS DE INVALIDEZ.- Partiendo del principio de economía procesal, se estima que resulta innecesario transcribir las alegaciones expuestas en vía de conceptos de invalidez 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 invalidez, los estudia y les da respuesta, sin perjuicio de que, de considerarse pertinente, se realice una síntesis de los mismos.

Resulta orientadora al respecto por analogía, las razones contenidas en la tesis de jurisprudencia 2a./J. 58/2010, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguientes:

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.

En ese orden de ideas, en su único concepto de invalidez, la parte actora expresa fundamentalmente los siguientes argumentos:

Que el acto impugnado se encuentra afectado de las causales de invalidez previstas por las fracciones II y III del artículo 90 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, en primer lugar, por falta de una indebida fundamentación y motivación, y en segundo lugar, porque los hechos que motivaron el acto fueron apreciados en forma equivocada, en contravención de las disposiciones aplicables al caso concreto.

Que lo anterior es así, ya que no existe discrepancia alguna entre los datos del inmueble motivo de la compraventa que asentaron en la escritura pública cuya inscripción fue denegada o suspendida, con los datos que del mismo inmueble aparecen asentados en el antecedente registral correspondiente, ya que señala que en el apéndice A de la escritura pública antes referida aparece un certificado de información registral expedido por el Registro Público de la Propiedad de Comercio de Ciudad Obregon, Sonora, donde se asientan los datos relativos al inmueble, los cuales, resultan ser idénticos a los que se asentaron en la referida escritura pública de compra venta, además de que,

de dicho certificado se advierte que la propiedad corresponde al señor XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX.

Que en términos de lo antes señalado, de ninguna manera puede afirmarse que exista discrepancia como en forma equivocada se asienta en la boleta de suspensión de trámite registral.

En esa tesitura, a juicio de los Magistrados que integran el Pleno de Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, son **FUNDADOS** los argumentos antes citados, en virtud de los siguientes razonamientos.

Previo a abordar el estudio de los argumentos vertidos por la parte actora, debe señalarse que en virtud de que, la autoridad demandada no dio contestación a la demanda formulada en su contra por la parte actora, mediante auto de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, se le hizo efectivo el apercibimiento teniendo por ciertos los hechos que la parte actora le imputó de manera precisa.

No obstante lo anterior, también resulta relevante establecer que de la recta interpretación del artículo 81 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, se desprende que **los actos impugnados se presumen legales, en tanto su ilegalidad no haya sido acreditada por la parte actora,** mismo precepto legal que versa de la siguiente manera:

ARTÍCULO 81.- Los actos impugnados a las autoridades se presumirán legales, sin embargo, deberán probar los hechos que los motiven cuando el afectado los niegue lisa y llanamente, a menos que la negativa implique la afirmación de otro hecho. Igualmente se presumirán válidos los actos no impugnados de manera expresa en la demanda o aquellos que aunque impugnados no se allegaren elementos de prueba suficientes para acreditar su ilegalidad.

Ahora bien, del precepto legal anteriormente citado se advierte claramente que la presunción de legalidad de los actos impugnados se encuentra supeditada a que la parte actora logre acreditar con elementos de prueba suficientes su ilegalidad.

En ese sentido, tenemos que la parte actora en su escrito de demanda estableció los siguientes hechos:

1.- El señor **XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX** adquirió la propiedad y posesión de un **predio agrícola con superficie de 8-00-00 hectareas, ubicado en los lotes 24, 25 y 35 del cuadrilatero V, de la antigua colonia de Cocorit, Sonora**, mediante contrato privado de compraventa celebrado y firmado ante testigos de asistencia con fecha 21 de Septiembre de 1963, documento que fue debidamente ratificado en su contenido y firmas ante el C. Encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ciudad Obregon, Sonora, para luego inscribirlo a nombre del nuevo adquirente **XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX**, bajo el número 25,080, volumen 77, **sección primera**, de fecha 18 de agosto de 1966.

2.- El inmueble detallado en el hecho que antecede lo adquirió el señor **XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX** el día 21 de Septiembre de 1963, como ya lo dije con anterioridad, estando unido en matrimonio civil con la señora **XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX**.

3.- El señor **XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX**, tuvo la propiedad y posesión material y jurídica del inmueble en cuestión mediante la explotación agrícola desde la fecha en que lo adquirió en la forma ya señalada, que lo fue el día **21 de Septiembre 1963**, hasta la fecha de su fallecimiento, y posteriormente, dicho inmueble siguió en posesión material y jurídica de su señora esposa **XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX**, también mediante explotación agrícola, hasta la fecha de su fallecimiento que lo fue el día 13 de enero de 2009; con posterioridad a esta fecha dicho inmueble estuvo en posesión material y jurídica de las sucesiones intestamentarias a bienes de las dos

personas antes referidas, también mediante la explotación agrícola, por conducto de su albacea **XXXX XXXXX XXXX XXXXXXXX**, hasta el día 28 de Mayo de 2020, fecha en que el suscrito **XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXX** adquirí en compra el mencionado inmueble de parte de las dos sucesiones intestamentarias antes referidas, mediante escritura pública número 32,671, volumen 943, otorgada ante la Notaría Pública número 2 (Dos) a cargo del Licenciado JUAN SALVADOR ESQUER ACEDO, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregon, Sonora, que se presentó para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad con fecha 16 de febrero de 2021, tramite de inscripción que fue suspendido por las siguientes causas y motivos:

“Causa (1): (204) EXISTE DISCREPANCIA DE LOS DATOS CONSIGNADOS EN EL DOCUMENTO CON SU ANTECEDENTE REGISTRAL.

Fundamento: ARTÍCULO 135, FRACCIÓN II INCISO H Y ARTÍCULO 170 DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL PARA EL ESTADO DE SONORA”

“Motivo: EL ANTECEDENTE REGISTRAL QUE PROPORCIONAN EN LA ESCRITURA FUE REGISTRADO EN CONTRATO DE PROMESA DE VENTA YA QUE ES IMPROCEDENTE DICHA ESCRITURA. ARTÍCULO 135, FRACCIÓN II, INCISOS G) Y H) DE LA LEY”

Causa y motivo que se desprenden de la boleta de suspensión de inscripción antes referida que se acompaña a esta demanda. Aclaro, que desde la fecha de celebración del contrato de compraventa antes referido el suscrito **XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXX** tengo la posesión material y jurídica del mencionado inmueble hasta la fecha actual, mediante la explotación agrícola, además, manifiesto que tuve conocimiento de expuesto en los hechos que anteceden, porque así me lo hizo saber la parte vendedora por conducto de su albacea **XXXX XXXXX XXXX XXXXXXXX**.

Hechos que se tuvieron por ciertos, en virtud del apercibimiento que le fue hecho efectivo a la autoridad demandada mediante auto de veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, dictado en el presente juicio por la Magistrada Instructora del asunto, al no obras en las constancias que integran el sumario prueba en contrario.

Adicionalmente, se tiene que la parte actora para acreditar la procedencia de su acción de nulidad, ofreció como medios de prueba las siguientes documentales públicas:

I.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en copia certificada de la escritura pública número 32,671, volumen 943, otorgada el 28 de mayo de 2020, ante la notaría pública número 02, a cargo del licenciado JUAN SALVADOR ESQUER ACEDO, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregón, Sonora, que contiene la operación de compraventa referida en el cuerpo de esta demanda; En el entendido, de que como anexos o apéndices obran agregados a esta escritura todos y cada uno de los documentos referidos en el capítulo de hechos de esta demanda.

II.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en Boleta de presentación de fecha 16 de febrero de 2021 de la escritura pública detallada en el punto que antecede, para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ciudad Obregon, Sonora, así como el comprobante de pago de derechos.

III.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en Boleta de Suspensión de trámite registral de fecha 25 de febrero de 2021, correspondiente a la solicitud de inscripción de la escritura pública antes referida, la cual, MANIFIESTO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD que me fue notificada con

fecha 02 de marzo de 2021, por conducto de la notaría pública número 02 que llevó a cabo la protocolización de la operación de compraventa.

...

Pruebas documentales públicas antes referidas a las que se les otorga valor probatorio pleno, en términos del artículo 82, fracción I de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora.

Ahora bien, de los hechos calificados como presumiblemente ciertos y de las pruebas documentales anteriormente referidas, se advierte lo siguiente:

1.- Que el inmueble materia de la compraventa consignada en la escritura pública número 32,671, volumen 943, otorgada ante la fe del Notario Público número 2 (dos) licenciado Juan Salvador Esquer Acedo, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregon, Sonora, tiene como antecedente registral la escritura privada de veintiuno de septiembre de mil novecientos setenta y tres, inscrita en la oficina del Registro Público de la Propiedad con residencia en Ciudad Obregon, bajo el número 25,080, volumen 77, sección primera, a nombre de **XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX**.

2.- Que la propiedad y posesión del predio agrícola con superficie de 8-00-00 hectáreas, ubicado en los lotes 24, 25 y 35 del cuadrilátero V, de la antigua colonia Cocorit, Sonora, antes de formalizar la compraventa consignada en la escritura pública número 32,671, volumen 943, otorgada ante la fe del Notario Público número 2 (dos) licenciado Juan Salvador Esquer Acedo, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregon, Sonora, correspondió a los señores **XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX y XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX** y posterior a su fallecimiento a

las sucesiones, por conducto de su albacea **XXXX
XXXXX XXXX XXXXXXXX**.

3.- Que el inmueble materia de la compraventa consignada en la escritura pública número 32,671, volumen 943, otorgada ante la fe del Notario Público número 2 (dos) licenciado Juan Salvador Esquer Acedo, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregon, Sonora, cuenta con autorización judicial de venta, otorgada en el expediente toca civil 170/2014 del Primer Tribunal Colegiado Regional del Segundo Circuito del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Sonora, y la diversa autorización judicial otorgada dentro del expediente 1131/2017 del índice del Juzgado Primero de Primera Instancia de los Familiar, del Distrito Judicial de Cajeme, Sonora.

4.- Que inmueble registrado en la oficina del Registro Público de la Propiedad con residencia en Ciudad Obregon, bajo el número 25,080, volumen 77, sección primera, a nombre de **XXXXXXXX XXXX
XXXXXXXX**, corresponde con el inmueble objeto de la compraventa consignada en la escritura pública número 32,671, volumen 943, otorgada ante la fe del Notario Público número 2 (dos) licenciado Juan Salvador Esquer Acedo, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregon, Sonora.

De lo anterior se advierte que, contrario a lo sostenido por la autoridad demandada en la resolución impugnada, no existe discrepancia de los datos del predio consignados en la escritura pública número 32,671, volumen 943, otorgada ante la fe del Notario Público número 2 (dos) licenciado Juan Salvador Esquer Acedo, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregon, Sonora, con su antecedente registral, toda vez que, de las pruebas que obran en el sumario,

se advierte fehacientemente que corresponden al mismo inmueble, y que actualmente el finado señor **XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX** figura como su propietario ante la oficina del Registro Pública de la Propiedad y de Comercio que tiene residencia en Ciudad Obregón, Sonora, lo que se advierte claramente del Certificado de Información Registral que forma parte de la escritura pública, cuya inscripción fue suspendida mediante la resolución impugnada, para mayor ilustración se inserta la siguiente imagen:

TESTADO

Se robustece lo hasta aquí señalado, con la escritura pública número 32,671, volumen 943, otorgada ante la fe del Notario Público número 2 (dos) licenciado Juan Salvador Esquer Acedo, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregon, Sonora, de la que se advierte que el predio materia de la compraventa es el siguiente: *“predio rural baldío con superficie de 8-00-00 Has. (ocho hectáreas) de terreno de agricultura en cultivo formadas por los lotes 24 (veinticuatro), 25 (veinticinco), y 35 (treinta y cinco), del cuadrilátero número V (cinco romano), de la antigua colonia de Cocorit”*, la cual para mayor ilustración se inserta a continuación:

TESTADO

En ese orden de ideas, a juicio de este Pleno es claro y evidente que de las pruebas ofrecidas por la parte actora se advierte que el antecedente registral se encuentra referido al mismo inmueble, habiendo acreditado el actor que quien trasmite la propiedad, es quien representa a las sucesiones de quienes en vida ostentaron la propiedad y posesión del predio, por lo que, resulta claro que no existe razón para suspender el tramite de inscripción iniciado con motivo de la compraventa consignada en la multicitada escritura pública.

Derivado de lo anterior, se tiene que en la especie la parte actora ofreció medios de prueba bastantes y suficientes para desvirtuar la presunción de legalidad del acto impugnado prevista por el artículo 81 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, circunstancia que se traduce en una indebida fundamentación y motivación, ya que la autoridad no advirtió que del acervo documental que integra la escritura pública cuyo registro fue suspendido, que la titularidad de la propiedad y posesión del inmueble objeto de la compraventa se surte a favor del finado **XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX**, y que corresponden al mismo predio, razones que resultan suficientes para desestimar la discrepancia supuestamente advertida por la resolución impugnada.

Por lo que, este Tribunal arriba a la conclusión de que el acto impugnado se encuentra afectado por las causas de invalidez previstas por el artículo 90, fracciones II y III de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, ya que, la autoridad al momento de emitir el acto impugnado fue omisa en considerar que la propiedad y posesión establecida en el antecedente registral del predio que es objeto de la compraventa consignada en la escritura cuya inscripción fue suspendida en razón del acto impugnado, se encuentra a favor de los autores de las sucesiones de donde se obtuvieron las autorizaciones judiciales de venta.

Bajo las anotadas condiciones, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 88, fracción III de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, lo procedente es declarar la nulidad de la resolución impugnada, para el efecto de que la autoridad demandada **ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN CIUDAD OBREGON, SONORA**, de no advertir algún otro supuesto para suspender o denegar el trámite registral, proceda a calificar de procedente la solicitud de inscripción de la escritura pública 32,671, volumen 943, otorgada ante la fe del Notario Público número 2 (dos)

licenciado Juan Salvador Esquer Acedo, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregón, Sonora, procediendo en ese supuesto a realizar la inscripción correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se resuelve:

R E S O L U T I V O S:

PRIMERO: Esta Sala Superior es competente, para conocer y el presente juicio, por las razones expuestas en el primer considerando del presente fallo.

SEGUNDO: Se declara la nulidad de la orden de suspensión del trámite registral número 935364 ligado a la solicitud 362828, relativo a la solicitud de inscripción del contrato de compraventa celebrado el veintiocho de mayo de dos mil veinte, entre el actor **XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX** y la señora **XXXX XXXXX XXXX XXXXXXXX**, protocolizada mediante escritura pública número 32,671, volumen 943, otorgada ante la fe del Notario Público número 2 (dos) licenciado Juan Salvador Esquer Acedo, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregon, Sonora, para los efectos señalados en el ultimo considerando del presente fallo.

TERCERO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. En su oportunidad, archívese este asunto como total y definitivamente concluido.

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 ____ de mayo de dos mil veintidós, se publicó en lista de acuerdos la Resolución que antecede.- CONSTE.

Exp.: 97/2021

Rag

COPIA