

**GUADALAJARA, JALISCO, 05 CINCO DE  
MARZO DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO.**

**VISTO** para resolver en sentencia definitiva los autos del juicio de lesividad número 818/2017, promovido por el **DIRECTOR JURÍDICO Y DE COMERCIO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL ESTADO DE JALISCO** y por el **JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA, JALISCO**, en contra de [REDACTED], y;

**RESULTANDO:**

1. Mediante escrito presentado ante Oficialía de Partes Común de este Tribunal, el 21 veintiuno de marzo de 2017 dos mil diecisiete, el **DIRECTOR JURÍDICO Y DE COMERCIO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL ESTADO DE JALISCO** y el **JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA, JALISCO**, interpusieron demanda de lesividad en los términos y por los conceptos que de la misma se desprenden.

2. Por acuerdo de 23 veintitrés de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo por recibida copia certificada de la sentencia emitida por la Sala Superior de este Tribunal, correspondiente al recurso de reclamación 493/2017, en cuyos puntos resolutivos revocó el acuerdo emitido por esta Sala y admitió a trámite la demanda de lesividad, teniéndose como particular demandado a [REDACTED] y como terceros interesados al **JUZGADO OCTAVO DE LO MERCANTIL DEL PRIMER PARTIDO JUDICIAL DEL ESTADO DE JALISCO** y los particulares [REDACTED]; se

admitieron los medios de convicción ofrecidos, teniéndose por desahogados desde esos momentos por así permitirlo su propia naturaleza; finalmente, se ordenó realizar el emplazamiento del particular demandado y el llamamiento a juicio de los terceros, por lo que se ordenó dar cumplimiento a lo ahí resuelto.

**3.** En proveídos de 22 veintidós de enero, 12 doce de febrero, de 2019 dos mil diecinueve y 12 doce de febrero de 2020 dos mil veinte se tuvo a los terceros interesados, JUEZ OCTAVO DE LO MERCANTIL DEL PRIMER PARTIDO JUDICIAL EN EL ESTADO DE JALISCO, [REDACTED] respectivamente, apersonándose al presente juicio, ordenando correr traslado a las demás partes de los escritos de apersonamiento para los efectos legales conducentes.

**4.** En acuerdo de fecha 4 cuatro de Diciembre del año 2020 dos mil veinte, se tuvo al particular demandado no produciendo contestación a la demanda, en consecuencia se decretó su rebeldía.

**5.** Por acuerdo de 11 once de febrero del año 2021 dos mil veintiuno, al no existir cuestiones pendientes qué desahogar, se abrió el periodo de alegatos por un término de 3 días, disponiéndose que una vez transcurrido dicho término, con o sin alegatos de las partes, se deberían turnar los presentes autos para la emisión de la sentencia definitiva correspondiente, mismas que ahora se dicta, y;

### **CONSIDERANDO:**

**I.** Esta Sala Unitaria es competente para conocer de la presente controversia, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 52, 65 y 67 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, así como los artículos 3, 4, 5, fracción II, 10, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de jalisco, 1, 2, 3, 4, 31, 35, 36, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.

II. Los actos administrativos materia de la presente litis son los siguientes:

1. Boleta registral de 15 quince de julio de 2016 dos mil dieciséis, suscrita por el Jefe de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio con Sede en Chapala, mediante acuerdo [REDACTED], mediante el cual se registró documento identificado como testimonio de la escritura pública número

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], respecto de la transmisión de dominio del predio descrito como [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

2. Boleta registral de 15 quince de julio de 2016 dos mil dieciséis, suscrita por el Jefe de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio con Sede en Chapala, mediante acuerdo [REDACTED] mediante el cual se registró documento identificado como testimonio de la escritura pública número

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], respecto de la transmisión de dominio del predio descrito como [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ahora bien, la existencia de los actos administrativos impugnados se encuentra debidamente acreditada con las copias certificadas de las boletas registrales materia de impugnación, visibles a fojas 64 y 65 del expediente, cuyo valor probatorio es pleno acorde a lo señalado en los artículos 329, fracción II y 399,

del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, de aplicación supletoria la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, conforme a su artículo 2.

**III.** Según criterio emitido por Órganos Jurisdiccionales del Poder Judicial Federal, no se hace necesario transcribir los conceptos de impugnación que hiciera valer la parte actora en su escrito inicial de demanda, ni la contestación que la autoridad demandada produjera a los mismos, toda vez que dicha omisión no deja en estado indefensión a ninguna de las partes, sirviendo de apoyo a dicha determinación la jurisprudencia del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Abril de 1998, página 599, cuyo rubro reza: “CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS”

**IV.** Por ser una cuestión de orden público, se procede a continuación al estudio de las causales de improcedencia hechas valer por las partes en el presente juicio.

Ahora bien, son **infundados** los motivos de improcedencia hechos valer por las partes, en virtud de que en resolución de 23 veintitrés de agosto de 2018 dos mil dieciocho, correspondiente al recurso de reclamación 493/2017, la Sala Superior de este Tribunal resolvió que la demanda de lesividad presentada por la autoridad accionante resultaba idóneo para controvertir la legalidad de los actos impugnados, como se muestra a continuación de la transcripción de la foja 10, segundo párrafo y primer párrafo de la foja 11:

“(..)

*Además, en seguimiento al análisis del agravio, es un aco administrativo propio lo que se pretende impugnar, es decir, la duplicidad de las boletas registrales de inscripción, por lo que resulta idóneo el juicio de lesividad, ya que es por este que las autoridades administrativas pueden solicitar ante éste Tribunal de Justicia Administrativa, la declaración de nulidad de las*

*resoluciones que hayan sido favorables a los particulares en contravención de la Ley, cabe la aplicación de la siguiente jurisprudencia...”*

*“De lo anterior se colige, que el acto que se efectuó causa agravio al recurrente, ya que además de dar publicidad al tráfico inmobiliario, el Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad dar seguridad jurídica, es decir, garantía al individuo de que sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados, teniendo así control sobre la regularización de las propiedades en nuestro país, por lo que el actor cuenta con el interés jurídico para promover juicio de lesividad.”*

Como se muestra, la Sala Superior consideró que el juicio de lesividad promovido por la actora era el medio idóneo para controvertir la legalidad de los actos registrales impugnados, lo que implica que no se actualizó motivo de improcedencia alguno, a juicio de la superioridad, máxime que también consideró que la accionante tenía interés jurídico en el juicio.

Por lo anterior y dada la eficacia refleja que ejerce la ejecutoria de mérito en el presente fallo, al tener fuerza de cosa juzgada, se determina que son infundados los motivos de improcedencia hechos valer por las partes.

V. Al no advertirse la actualización de motivo de improcedencia diverso a los señalados en el considerando anterior, lo procedente será entrar al estudio del fondo de la litis.

Para una mejor comprensión de la litis conviene hacer referencia a los antecedentes que se narran en la demanda.

Manifiesta que el 15 quince de febrero de 2011 dos mil once, mediante prelación [REDACTED] se presentó para su registro la escritura pública número

[REDACTED]  
[REDACTED] donde se formalizó la  
transmisión de dominio a favor de  
[REDACTED]:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Manifiesta que los anteriores inmuebles formaban parte de un predio con superficie mayor, que originalmente obrara registrado bajo el folio [REDACTED] del cual se segregó la superficie que compone a esos inmuebles, sin que dichas anotaciones fueran reportadas por el sistema informático con el que cuenta la oficina registral.

Sigue señalando que el 14 catorce de julio de 2016 dos mil dieciséis, mediante prelación [REDACTED], se presentó para su registro el testimonio de la escritura pública número [REDACTED] [REDACTED] relativa a la transmisión de dominio por adjudicación judicial y firma en rebeldía, donde comparecieron como enajenantes el Juez Octavo de lo Mercantil en el Primer Partido Judicial en el Estado y su secretario de acuerdos y como adquirente [REDACTED], de los siguientes bienes inmuebles:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Que las anteriores operaciones quedaron registradas  
bajo los folios

[REDACTED]  
[REDACTED].  
Aduce que la prelación [REDACTED] (relativa a la transmisión de dominio por adjudicación judicial antes referida) fue calificada en forma favorable y registrada en la Oficina Registral del Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Chapala, Jalisco, por lo que se procedió a emitir la boleta registral correspondiente a cada inmueble transmitido, quedando bajo folio electrónicos número [REDACTED]

Que la expedición de esos folios registrales [REDACTED] se realizó en forma indebida, razón por la cual aduce a juicio de lesividad para que se decrete su nulidad.

Bajo esos antecedentes, se procederá al estudio de los conceptos de impugnación contenidos en la demanda.

En el concepto de impugnación primero, manifiesta que los actos registrales impugnados, por virtud de los cuales se inscribió a favor del demandado, [REDACTED] las fracciones

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], se realizó en base a hechos que no se realizaron y en contravención de las disposiciones aplicables y dejando de aplicar las debidas, ello toda vez que en forma errónea se consideró que dichos bienes aun se encontraban registrados a favor de la sociedad mercantil denominada

[REDACTED]  
[REDACTED], cuando eso no era así en virtud de que dichos bienes ya había salido del patrimonio de esa

sociedad a partir del 15 quince de febrero de 2011 dos mil once, fecha en que se registró la escritura pública [REDACTED], donde consta que dichos inmuebles fueron enajenados por esa sociedad a favor de [REDACTED].

Que con la inscripción del título a favor del demandado, se generaron nuevos folios reales a los ya señalados, contraviniendo lo dispuesto en los artículos 5, fracción X, 32 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, así como lo dispuesto en los artículos 26 y 38 de su reglamento, dada la duplicidad de registros o de folios registrales.

Aduce que los folios reales que deben prevalecer son los números [REDACTED], por ser de fecha anterior a los generados a partir del registro del título del demandado.

Manifiesta que era improcedente el registro del título del demandado ya que versaba sobre bienes inmuebles cuyos titulares eran diversos al que aparece en la escritura de adjudicación judicial, esto porque un mismo bien inmueble no puede aparecer inscrito a favor de dos o más personas al mismo tiempo, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 26, 32 y 80 de la ley en consulta.

Los argumentos hechos valer son **fundados** y suficientes para declarar la nulidad de los actos impugnados en atención a los argumentos y fundamentos de derecho que se exponen a continuación.

Los artículos 5, 31, 32, 38, 65, 68, 69, de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, vigente al momento de emitirse los actos impugnados, y 26 de su reglamento, establecen lo siguiente:

### **Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco**



**“Artículo 5.-** Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

*I. Código: El Código Civil para el Estado de Jalisco;*

*II. Dirección General: La Dirección General del Registro Público de la Propiedad;*

*III. Director General: El Director del Registro Público de la Propiedad;*

*IV. Institución: El Registro Público de la Propiedad;*

*V. Firma electrónica avanzada: los datos que en forma electrónica son vinculados o asociados a un mensaje de datos y que corresponden inequívocamente al firmante con la finalidad de autentificar el mismo, en los términos previstos en la legislación en materia de firma electrónica en el Estado de Jalisco y por la presente Ley;*

*VI. Mensaje de datos: la información generada, enviada, recibida, archivada, reproducida o procesada por el firmante y recibida o archivada por el destinatario a través de medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología de conformidad a lo establecido en la legislación en materia de firma electrónica en el Estado de Jalisco y en la presente Ley;*

*VII. Registrador: Funcionario depositario de fé pública registral;*

*VIII. Registro: El asiento en libros y folios de los actos jurídicos relacionados con la creación, extinción, modificación o transferencia de derechos reales o personales sobre bienes muebles o inmuebles de dominio privado, público o social;*

*IX. Sistema de información: Medio electrónico, óptico o cualquier otra tecnología, utilizable para generar, enviar, recibir, archivar, reproducir o procesar información respecto de los actos registrales contenidos en el acervo documental de la Institución; y*

**X. Folio Registral: Expediente con toda la información referida a un mismo mueble, inmueble o persona jurídica, considerado cada uno de éstos**

**como una unidad registral con historial jurídico propio, cuya información deba ser procesada de manera electrónica o en forma manual.”**

**“Artículo 31.-** Para llevar a cabo una inscripción, se requiere el consentimiento de su titular registral, excepto en los casos en que la inscripción sea ordenada por autoridad competente.”

**“Artículo 32.-** Los bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismos, no pueden aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copropietarias, y demás casos señalados en la ley de la materia.”

**“Artículo 38.-** En el Registro Inmobiliario se inscribirán:

- I. Los títulos mediante los cuales se creé, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio de familia, sus modificaciones y extinción;
- III. La constitución, reformas y extinción del régimen de condominio respecto de un predio o edificación, su reglamento y los nombramientos de administradores del mismo;
- IV. La afectación de inmuebles al régimen de uso de tiempo compartido y sus modificaciones;
- V. Los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de bienes inmuebles a que se refiere el Código;
- VI. El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles con opción a compra, con las condiciones y términos que tendrán por efecto la transmisión del dominio a favor del arrendatario;
- VII. Los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación de los centros de población que determine las provisiones, usos, destinos y reservas autorizadas en los propios planes y programas;

VIII. Las resoluciones que concedan incentivos y precisen los compromisos que deberá cumplir el inversionista para gozar de los mismos, conforme a las disposiciones de la Ley Estatal en materia de fomento económico;

IX. El contrato traslativo de dominio de bienes inmuebles celebrado con reserva de dominio, la condición resolutoria en las ventas, así como la cláusula rescisoria;

X. La copia certificada que servirá como título de propiedad a los herederos y que se expida por el Tribunal competente en la que se contengan las actuaciones necesarias para su inscripción;

XI. El contrato de aparcería rural en los términos que dispone el Código;

XII. La constitución de fianzas a que se refiere el Código, así como su extinción o modificación;

XIII. La constitución de hipoteca, las modificaciones, y en su caso la extinción;

XIV. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso mercantil;

XV. La sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de usucapión;

XVI. La cesión de derechos hereditarios;

**XVII. El embargo respecto de bienes inmuebles, siempre y cuando estos obren registrados en la Oficina correspondiente, a favor de la persona que lo motivó, debiendo respetarse los derechos de copropiedad, sociedad legal o conyugal y patrimonio familiar;**

XVIII. La cédula hipotecaria;

XIX. Los acuerdos judiciales en que se admita una demanda, cuyos efectos, en caso de prosperar, alteren la situación de bienes o derechos cuya inscripción en la Institución sea indispensable, debiendo acompañar fianza en los términos del Código;

XX. Las limitaciones de dominio constituidas en los términos del Código;

**XXI. Las resoluciones judiciales o administrativas y laudos de árbitros o arbitradores debidamente autenticadas que produzcan cualquiera de los efectos mencionados en la fracción I de este artículo;**  
XXII. La constitución del derecho de superficie, sus modificaciones, transmisión y su extinción;  
XXIII. La constitución de las servidumbres, sus modificaciones, y su extinción;  
XXIV. Los contratos preliminares de opción y de carta intención, en los términos del Código;  
XXV. Las resoluciones y decretos expropiatorios de bienes inmuebles;  
XXVI. La constitución y administración de la copropiedad de inmuebles, así como los convenios o resoluciones sobre división de la misma;  
XXVII. La fusión de inmuebles;  
XXVIII. La subdivisión de inmuebles en lotes o fracciones que se realicen de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano;  
XXIX. Las afectaciones agrarias a que se refiere la Ley de la materia;  
XXX. Los contratos de explotación forestal;  
XXXI. La disposición contenida en el artículo 1893 del Código y la consolidación de usufructo;  
XXXII. Las declaratorias de bienes inmuebles Patrimonio Cultural del Estado; y  
XXXIII. Las demás resoluciones administrativas, hechos, actos, títulos y contratos que las leyes o decretos ordenen expresamente que sean registrados.”

**“Artículo 65.-** El procedimiento de calificación registral se hará conforme a lo establecido en el Reglamento, siendo responsable el funcionario público con fe pública registral de calificar integralmente el documento y de que éste reúna la forma extrínseca establecida en las Leyes y se hayan cubierto previamente las obligaciones fiscales; **deberá además analizar los actos consignados en el documento presentado,** debiendo

*considerar los efectos de los avisos cautelar y preventivo a que se refiere esta Ley.”*

*“Artículo 68.- Si de la calificación se determina que el documento cumple con todos los requisitos legales, se procederá a su registro; en caso contrario, el registrador suspenderá el procedimiento y llamará, sin dilación, al notario o en su caso al interesado.*

*El notario o interesado tendrá hasta 5 días hábiles para subsanar el procedimiento, si no lo hiciera en este plazo será negado el registro. Subsanado el procedimiento, se retrotraerá el registro a la fecha y hora de su presentación.*

*Procede la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y **la denegación por causas insubsanables.***

*En los casos de suspensión podrá ser subsanado el requisito omitido mediante manifestación escrita y firmada de las partes.”*

*“Artículo 69.- El registro será denegado en los casos siguientes:*

***I. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés y orden público;***

*II. Cuando el acto jurídico contenido en el documento presentado no es de los que deban registrarse o anotarse; y*

*III. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real.*

***Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco”***

*“Artículo 25.- Los registradores calificarán bajo su más estricta responsabilidad, los documentos que se presenten para su registro, y lo denegarán en los siguientes casos:*

*I.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas o no contenga los datos a que se refiere el artículo 39 de la Ley;*

*II.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes, sea notoria la incapacidad de los mismos o la falta de representación legal de la que a nombre de otro celebra el acto jurídico consignado en el documento;*

**III.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro; y**

*IV.- En los demás casos en que de acuerdo a la ley deba denegarse.”*

**“Artículo 26.- Registrado un título de propiedad en favor de determinada persona, no se podrá registrar ningún otro título que verse sobre la misma propiedad a favor de persona distinta o sus causahabientes, entre tanto no se decrete por autoridad competente la nulidad del registro o inscripción, a no ser que se trate de derechos accesorios adquiridos anteriormente, sin afectar la propiedad.”**

(Énfasis añadido)

Ahora bien, de la lectura a los preceptos jurídicos previamente transcritos y en lo que al caso interesa destacar, se obtienen las siguientes premisas:

- Todo bien inmueble debe contar con un folio registral, el cual contendrá toda su información e historial jurídico propio, por lo tanto, dicho folio deberá ser único e irrepetible;
- El funcionario registrador solo podrá hacer movimientos en los libros y folios relativos a bienes inscritos, cuando conste el consentimiento del que aparece como titular de los bienes, excepto cuando exista mandato de autoridad competente;

- Dos sujetos no pueden aparecer como titulares de un mismo bien inmueble o derecho real constituido sobre éste, a menos que se trate de copropiedad;
- El funcionario público con fe registral está obligado a realizar un estudio del documento que pretende ser objeto de registro, lo que incluye su forma extrínseca y el propio acto consignado, a efecto de determinar si dicho registro es procedente o debe ser denegado;
- El registro de un documento será denegado cuando su contenido sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés y orden público;
- Se prohíbe el registro de un segundo título de propiedad, si dicho título se contrapone a una inscripción anterior que consigne el derecho a favor de otro sujeto sobre el mismo bien inmueble.

Ahora bien, en el caso particular a estudio, la autoridad accionante argumenta en forma esencial que los actos administrativos materia del presente juicio, es decir, las boletas registrales de 15 quince de julio de 2016 dos mil dieciséis, suscritas por el Jefe de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio con Sede en Chapala, incorporadas a los folios reales [REDACTED], vulneran diversos preceptos de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco y su reglamento, en virtud de que los folios reales que consignan esas boletas versan sobre inmuebles que ya tenían asignado previamente un folio real y cuyos titulares no son quienes transmitieron la propiedad de los bienes en favor del hoy demandado, existiendo de tal forma duplicidad de folios, lo que a su vez provoca que varias personas aparezcan registralmente como propietarias de los mismos bienes inmuebles, sin que exista copropiedad entre ellas.

Para acreditar los hechos en que funda la demanda, la actora ofreció las siguientes pruebas:

1. Copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número

[REDACTED], donde consta la transmisión de dominio a favor de [REDACTED], al estar casados bajo el régimen de sociedad legal, de los predios rústicos denominados [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]). Quien compareció como enajenante de dichos inmuebles fue la sociedad mercantil denominada

[REDACTED]  
[REDACTED];

2. Copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número

[REDACTED]  
[REDACTED];

3. Boleta registral, prelación [REDACTED], que contiene registro a favor de [REDACTED] del inmueble denominado

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], de 16 dieciséis de febrero de 2011 dos mil once.



4. Boleta registral, prelación [REDACTED] de 16 dieciséis de febrero de 2011 dos mil once, que contiene registro de subdivisión del inmueble denominado [REDACTED]

[REDACTED]

5. Copia certificada del primer testimonio de la escritura pública [REDACTED] número [REDACTED]

[REDACTED], que contiene escritura de adjudicación judicial y firma rebeldía, así como protocolización de constancias del juicio mercantil ejecutivo expediente [REDACTED] del índice del Juzgado Octavo de lo Mercantil del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco, donde se hace constar la **transmisión de dominio a favor de [REDACTED]**, de los siguientes bienes inmuebles:

[REDACTED]

Se advierte de las constancias objeto de protocolización, que **quien fue señalado como propietario original de los bienes objeto de adjudicación era la empresa [REDACTED]**, los cuales le fueron embargados y posteriormente adjudicados a la actora en dicho juicio mercantil, parte demandada en el presente juicio.

6. Boleta registral de 15 quince de julio de 2016 dos mil dieciséis, prelación [REDACTED] que contiene registro de transmisión de dominio a favor [REDACTED].

7. Boleta registral de 15 quince de julio de 2016 dos mil dieciséis, prelación [REDACTED] que contiene registro de transmisión de dominio a favor de [REDACTED].

Medios de convicción que merecen pleno valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 329, fracciones I y II, y 399 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, siendo aptos para acreditar los siguientes hechos:

- Que el 5 de abril de 2010, [REDACTED] (aquí terceros coadyuvantes al tener interés en la anulación de los actos impugnados), adquirieron la propiedad de dos inmuebles ubicados en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], propiedad que les fue transmitida por la empresa

- [REDACTED]
- [REDACTED];
- Que dichos inmuebles fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el 16 dieciséis de febrero de 2011 dos mil once, asignándoles los folios reales [REDACTED]
  - Que la parte demandada en el presente juicio, demandó en la vía ejecutiva mercantil a la empresa [REDACTED], a la cual **le embargó dos bienes inmuebles, el primero identificado** [REDACTED]
  - Que los inmuebles que la demandada embargó en el juicio mercantil ejecutivo, posteriormente se los adjudicó por resolución judicial emitida por el Juez Octavo de lo Mercantil **en el año 2016;**
  - Que los inmuebles que la demandada se adjudicó fueron posteriormente inscritos a su nombre en el Registro Público de la Propiedad, a través de las boletas registrales de 15 quince de julio de 2016 dos mil dieciséis, **asignándose los folios reales** [REDACTED], para cada inmueble.

Bajo ese contexto, se acredita la ilegalidad de los actos impugnados en el presente juicio en virtud de que **resultaba improcedente el registro de la escritura pública número** [REDACTED], **así como la asignación de nuevos folios registrales a los inmuebles descritos en ese instrumento.**

Ello se debe a que, según las pruebas rendidas en autos, se advierte que los inmuebles adjudicados judicialmente al particular demandado y que posteriormente fueron objeto de

registro a través de los actos impugnados en el presente juicio, **son aquellos que previamente habían sido adquiridos por los terceros coadyuvantes** [REDACTED]

[REDACTED], que les fueran enajenados por la empresa [REDACTED].

Sin que al respecto se advierta que el particular demandado adquirió la propiedad de los inmuebles de referencia de quienes aparecían como sus propietarios en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado de Jalisco, es decir, los terceros coadyuvantes.

Por el contrario, se aprecia que la propiedad de los inmuebles fue adquirida por el demandado, mediante embargo y posterior adjudicación judicial efectuada en contra de la empresa que enajenó dichos bienes a los terceros coadyuvantes, cuando dicha empresa había dejado de ser propietaria de los mismos, como se acredita con la escritura pública número [REDACTED].

En ese sentido, toda vez que los inmuebles de referencia contaban con registro donde aparecían los terceros coadyuvantes como titulares, ello mediante los folios reales [REDACTED], el demandado no podía ser registrado como titular de los mismos bienes, en virtud de que se actualizaría la prohibición establecida en los artículos 32 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco y 26 de su reglamento, ello en razón de que el mismo bien aparecería titulado en favor de varias personas, sin nexo jurídico entre ellas y sin que existiera resolución judicial que hubiera decretado la nulidad de los registros primigenios, con la

consecuente afectación al principio de seguridad jurídica que debe prevalecer en el tráfico inmobiliario.

Efectivamente, debe entenderse que los artículos 32 y 26 en comento tienen como finalidad garantizar el principio de seguridad jurídica en materia registral, al impedir que dos personas sin nexo jurídico alguno, aparezcan como propietarias de un mismo bien al mismo tiempo, ya que tal situación produciría un estado de incertidumbre a los propios interesados y a los terceros, ya que no existiría certeza de quién es el titular real del bien de que se trate.

A la vez, se busca privilegiar el derecho del sujeto que aparece como titular de un bien inscrito a su favor, toda vez que no se podrá registrar título alguno sobre el mismo bien a favor de otra persona, mientras el registro primigenio no resulte anulado por resolución judicial que así lo ordene, garantizando así el derecho a la audiencia y defensa del que aparece como titular.

Así mismo, como lo manifiesta la actora, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 5, fracción X, de la ley en consulta, era improcedente la apertura de nuevos folios registrales, en este caso los identificados con los números [REDACTED], en virtud de que los señalados inmuebles ya tenían asignado uno, el cual es considerando como unidad registral, lo que implica la imposibilidad de apertura de nuevos folios para un mismo bien, ya que ello podría ocasionar errores e imprecisiones en la información que afecta la situación jurídica de un bien determinado, en perjuicio del principio de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro Público de la Propiedad.

Sin que se pierda de vista que la descripción de los inmuebles a que se refiere la escritura pública [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], no es exactamente igual, no obstante, ello no

es obstáculo para arribar a la conclusión de que ambos instrumentos se refieren a los mismos bienes inmuebles toda vez que los datos relativos a la extensión superficial de cada uno [REDACTED] son coincidentes lo que permite afirmar que ambos instrumentos se refieren a idénticos bienes inmuebles.

Lo anterior se robustece considerando que el tercero interesado, Juez Octavo de lo Mercantil del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco, acompañó copias certificadas de la sentencia pronunciada en el juicio de amparo indirecto 597/2017, del índice del entonces Juzgado Tercero de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco, promovido por [REDACTED] [REDACTED] contra actos de aquél juzgado y del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con sede en Chapala, Jalisco, en el cual señaló como actos reclamados, entre otros las anotaciones registrales efectuadas a partir de lo actuado en el juicio ejecutivo mercantil [REDACTED], del índice de aquel juzgado y por ende, la cancelación de los folios reales [REDACTED].

Sentencia que concedió al quejoso el amparo y protección de la Justicia Federal para los efectos ahí precisados, fallo que a su vez fue confirmado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, en los autos del recurso de revisión número 241/2018.<sup>1</sup>

Ahora bien, la sentencia en cuestión tiene fuerza de cosa juzgada y ejerce eficacia refleja en el presente juicio, en virtud de que existe **coincidencia parcial** en las partes, en los actos de autoridad cuya constitucionalidad se dilucidó y las causas que los originaron, con las de la presente litis, como se aprecia de las constancias certificadas del referido juicio de garantías.

---

<sup>1</sup> De acuerdo a la información pública consultable en el Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación

<https://www.dgepj.cif.gob.mx/siseinternet/reportes/vercaptura.aspx?tipoasunto=11&organismo=119&expediente=241/2018&tipoprocedimiento=0>

Luego, en la sentencia del juicio de amparo a que nos estamos refiriendo, quedó dilucidado que los inmuebles cuya propiedad acreditó el quejoso, aquí tercero coadyuvante, resultaban ser los mismos que la demandada en el presente juicio embargó y luego se adjudicó en los autos del juicio mercantil ejecutivo [REDACTED].

Así pues, la identidad de los bienes inmuebles a que se refieren las escrituras públicas [REDACTED], es un hecho que se tiene plenamente acreditado dado que así quedó dilucidado en diverso juicio cuya sentencia tiene en la actualidad fuerza de cosa juzgada.

Cobra aplicación a lo acabado de señalar, la tesis de jurisprudencia 2a./J. 198/2010, emitida por la Segunda Sala del Alto Tribunal, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Enero de 2011, Materia(s): Administrativa, Página: 661, cuyo rubro y texto señalan:

**“COSA JUZGADA INDIRECTA O REFLEJA. SU EFICACIA DENTRO DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.** *La institución de la cosa juzgada debe entenderse como la inmutabilidad de lo resuelto en sentencias firmes, sin que pueda admitirse su modificación por circunstancias posteriores, pues en ella descansan los principios constitucionales de certeza y seguridad jurídica; sin embargo, existen circunstancias particulares en las cuales la eficacia de dicha institución no tiene un efecto directo respecto a un juicio posterior, al no actualizarse la identidad tripartita (partes, objeto y causa), sino una eficacia indirecta o refleja y, por tanto, el órgano jurisdiccional debe asumir los razonamientos medulares de la sentencia firme -cosa juzgada- por ser indispensables para apoyar el nuevo fallo en el fondo, sobre el o los elementos que estén estrechamente interrelacionados con lo sentenciado con anterioridad y evitar la emisión de sentencias contradictorias en perjuicio del gobernado. Ahora bien, si en términos del artículo 40, párrafo tercero, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, alguna de las partes hace valer como prueba superveniente dentro de un*

*juicio contencioso administrativo instado contra actos tendentes a la ejecución de un diverso acto administrativo, la resolución firme recaída al proceso donde se impugnó este último y se declaró nulo, procede que el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa aplique lo resuelto en el fondo de dicha ejecutoria, haga suyas las consideraciones que sustentan el fallo y declare la nulidad de los actos impugnados, a fin de eliminar la presunción de eficacia y validez que, en términos de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo y del Código Fiscal de la Federación posee todo acto administrativo desde que nace a la vida jurídica, evitando así la emisión de sentencias contradictorias.”*

Así pues, al momento de efectuar la calificación registral de la escritura pública número [REDACTED], el funcionario con fe registral debió advertir que el registro debía denegarse con base en lo dispuesto en el artículo 69, fracción I, de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco y 25, fracción III de su reglamento, en virtud de que los bienes inmuebles interesados se encontraban con registro a favor de terceras personas que carecían de nexo jurídico con el solicitante, aquí demandado, sin que dicho registro apareciera nulificado por resolución de autoridad competente.

Así pues, debido a que los actos impugnados se emitieron en contravención de las disposiciones jurídicas aplicables, se actualiza la hipótesis de anulación prevista en la fracción II del artículo 75 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, motivo por el cual se decreta la nulidad absoluta de la totalidad de actos impugnados en el presente juicio, **lo que implica que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado de Jalisco, deberá realizar las anotaciones correspondientes en los libros y folios a su cargo, a efecto de que se cancelen los registros realizados a partir de los actos cuya nulidad ha sido decretada, lo que incluye la cancelación de los folios reales [REDACTED].**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo en lo dispuesto en los artículos 72, 73, 74, fracción II, 75 y 76 de la



Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, se resuelve en base a las siguientes

## PROPOSICIONES

**PRIMERA.-** La competencia de esta Sala y la existencia de los actos administrativos impugnados quedaron debidamente acreditados en autos.

**SEGUNDA.-** La autoridad accionante desvirtuó la presunción de legalidad de los actos administrativos que impugnó, por ende;

**TERCERA.-** Se decreta la nulidad absoluta de los actos impugnados y que se describieron en el considerando II del presente fallo.

**CUARTO.-** Se condena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado de Jalisco a que realice **las anotaciones correspondientes en los libros y folios a su cargo, a efecto de que se cancelen los registros realizados a partir de los actos cuya nulidad ha sido decretada, lo que incluye la cancelación de los folios reales** [REDACTED].

## NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió el Presidente de la Quinta Sala Unitaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, **MAGISTRADO DOCTOR ADRIÁN JOAQUÍN MIRANDA CAMARENA**, ante la presencia de la Secretaria de Sala, **ABOGADA MARÍA ISABEL DE ANDA MUÑOZ**, quien autoriza y da fe.

AJMC/MIDAM

---La Sala que al rubro se indica, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 20 y 21 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus municipios; 3 fracción IX de la Ley de

Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco; Cuadragésimo Octavo, Cuadragésimo Noveno y Quincuagésimo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación de Información Pública, que deberán observar los Sujetos Obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco; Décimo Quinto, Décimo Sexto y Décimo Séptimo de los Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los Sujetos Obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus municipios; indica que fueron suprimidos de la versión pública de la presente sentencia (nombre del actor, representante legal, domicilio de la parte actora, etc.), información considerada legalmente como confidencial, por actualizar lo señalado en dichos supuestos normativos. Firma el secretario de acuerdos que emite la presente. -----