



RECURSO DE REVISIÓN:

238/2018

RECORRENTE(S):

**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO DEL DISTRITO JUDICIAL DE
LERMA, MÉXICO, DEPENDIENTE DEL
INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL
DEL ESTADO DE MÉXICO.**

TERCEROS INTERESADO(S):

[REDACTED]

Toluca, Estado de México, quince de noviembre del dos mil dieciocho.



VISTO para resolver en definitiva el Recurso de Revisión número **238/2018**, interpuesto por el Licenciado en Derecho Raunel Cervantes Orozco, en su carácter de REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO JUDICIAL DE LERMA, MÉXICO, DEPENDIENTE DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, en contra de la sentencia de veinte de diciembre de dos mil diecisiete, dictada por el Magistrado de la Séptima Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, en el expediente **876/2017**, referente al juicio administrativo promovido por [REDACTED]; y

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado el dieciocho de agosto dos mil diecisiete, ante la Oficialía de Partes Común de la Primera y Séptima Salas Regionales del Tribunal de Justicia Administrativa del



Estado de México, [REDACTED], por conducto de su apoderado legal [REDACTED], formuló demanda administrativa en contra del **Registrador de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Lerma, México, dependiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México**, señalando como acto impugnado la **suspensión de la inscripción de la escritura número [REDACTED]**, otorgada ante la **Notaria Provisional número [REDACTED]** del Estado de México con residencia en el **Municipio de Toluca**, resolución recaída en el número de trámite **66131**.

SEGUNDO. Substanciado el juicio en todas sus partes, el Magistrado de la **Séptima Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México**, dictó sentencia el **veinte de diciembre del dos mil diecisiete**, en la que declaró la **INVALIDEZ** del acto impugnado.

TERCERO. Inconforme con esa determinación, el **Licenciado en Derecho Raunel Cervantes Orozco**, en su carácter de **Registrador de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Lerma, México, dependiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México**, interpuso recurso de revisión el **trece de febrero del dos mil dieciocho**, ante la **Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativo del Estado de México**, expresando los agravios que estimó convenientes en el escrito que obra en las primeras fojas del expediente en que se actúa.

CUARTO. Mediante acuerdo de **catorce de febrero de dos mil dieciocho**, el Presidente de la **Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México**, admitió a trámite el **Recurso de Revisión** promovido, designando como ponente al Magistrado **Claudio Gorostieta Cedillo**, ordenando correr traslado a los terceros interesados.



79

QUINTO. Por acuerdo de **dieciséis de marzo de dos mil dieciocho**, el Presidente de la Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México hizo constar que el tercero interesado, [REDACTED], por **conducto de su apoderado legal [REDACTED]**, presentó en tiempo y forma su desahogo de vista; asimismo se ordenó turnar el expediente al Magistrado ponente para emitir la resolución que en derecho proceda.

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MÉXICO
SALA SUPERIOR
PRIMERA SECCIÓN

SEXTO. Por acuerdo de **diecinueve de junio del dos mil dieciocho**, el Presidente de la Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México admitió la prueba superviniente ofrecida por la parte actora consistente en las copias certificadas de cinco anexos de asientos registrales, emitidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México; asimismo, se ordenó dar vista de dichas constancias a la autoridad demandada para que manifestara lo que a sus intereses conviniera.

SÉPTIMO. Por acuerdo de **diez de julio del dos mil dieciocho**, el Presidente de la Primera Sección de la Sala Superior, tuvo por desahogada la vista concedida al **Registrador de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Lerma, México, dependiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México**, mediante acuerdo del diecinueve de junio del dos mil dieciocho; asimismo, se ordenó turnar el presente asunto al magistrado ponente para el dictado de la sentencia que en derecho corresponda; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. COMPETENCIA. La Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, es competente para conocer, tramitar y resolver el presente Recurso de



Revisión, en términos de lo dispuesto por los artículos 285, 286 y 288 del Código de Procedimientos Administrativos de la propia Entidad, 17 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México el veintitrés de junio de dos mil diecisiete y 9, 28, 29 y 30, fracción II de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" Estado de México, el treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho.

SEGUNDO. El recurso fue interpuesto por parte legitimada en la causa y en el proceso, en términos de lo dispuesto en los artículos 230 fracción II, 232 y 286 del Código Adjetivo en la materia, por Raunel Cervantes Orozco, en su carácter de Registrador de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Lerma, México, dependiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, al haber sido la autoridad demandada en el juicio administrativo de origen.

TERCERO. El recurso fue presentado oportunamente, ya que la sentencia recurrida se notificó a la parte recurrente el **treinta de enero de dos mil dieciocho**, por lo que para esa notificación, según lo dispuesto en los artículos 25 fracción I y 28 fracción I, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México-, surtió sus efectos el día siguiente hábil en que fue practicada, y entonces, el cómputo del plazo de ocho días que señala el artículo 286 del Código Adjetivo, inició el **jueves uno de febrero de dos mil dieciocho** y feneció el **martes trece de febrero** del mismo año, pues al respecto deben descontarse los días **tres, cuatro, cinco, diez y once de febrero de dos mil dieciocho, al ser sábados, domingos, y días inhábiles**, de conformidad con lo dispuesto en el diverso artículo 12 Código Adjetivo de la materia; así como el Calendario Oficial del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, para el año dos mil dieciocho; de ahí que si el escrito de expresión de agravios fue presentado en la



Oficialía de Partes de la Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, el día **trece de febrero de dos mil dieciocho**, es patente que se hizo valer dentro del mencionado plazo.

CUARTO. La parte recurrente refiere como conceptos de agravio, los siguientes planteamientos:

1. Que el A quo inobserva y desatiende lo dispuesto en el artículo 273 fracción II del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, así como los principios de exhaustividad y congruencia, al fijar la Litis circunscribiéndola a la validez o invalidez del acto, sin que se observe el análisis de la Sala Regional pues en ningún momento señala de manera clara y precisa lo peticionado por la actora y las defensas expuestas por el demandado; ya que de haberlo analizado se hubiera percatado que el actor no requiere la invalidez del acto impugnado de manera lisa y llana, sino que su pretensión era tendiente al fondo del asunto y se encontraban encaminados a lograr el registro y por su parte la autoridad buscaba el reconocimiento de validez del acto al haber respetado las garantías del actor.
2. Que el Magistrado inobserva y desatiende lo dispuesto en el artículo 273 fracciones III y IV del Código adjetivo en la materia, así como los principios de congruencia y exhaustividad, ya que el A quo considera que el acto impugnado vulnera en perjuicio de la parte actora el artículo 16 Constitucional; sin embargo en la demanda se alegó violación a dicho dispositivo, al no dársele la razón ordenando la inmediata inscripción del instrumento en cuestión.
3. Que el A quo aduce que el demandado antepone el Manual Catastral dándole una jerarquía de ley, sin tomar en consideración la Ley Registral para el Estado de México y la Ley del Notariado del Estado de México, sin embargo no toma en

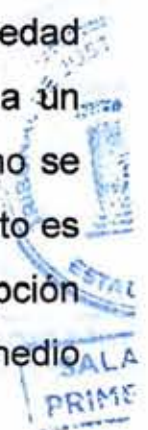




consideración que no se viola el principio de supremacía de la ley establecido en el artículo 133 constitucional, toda vez que el artículo 56 de la Ley Registral, no tiene como finalidad aclarar la ubicación y descripción de un inmueble, su finalidad consiste en acreditar su identidad y no modificar la inscripción de su antecedente registral, de ahí que regula aspectos distintos a los de los lineamientos III.1.3 inciso VL001 y numeral III.2.3 del Manual Catastral, por lo que no existe conflicto de supremacía de la ley, dado que el ámbito de aplicación es distinto

4. Que contrario a lo que aduce la parte actora, el 79 fracción VII inciso b), de la Ley del Notariado que establece que no deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con esta se incrementa el área de su antecedente de propiedad y suponiendo sin conceder que dicho precepto permita a un notario modificar la descripción de un inmueble, cuando no se incrementa el área de su antecedente de propiedad; lo cierto es que dicho precepto legal de ninguna forma prevé la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura por medio de la cual se realiza dicha modificación.

5. Que respecto del análisis que hace el A quo con relación a los puntos tres y seis del acto impugnado, dichos supuestos fueron tomados en consideración al momento de emitir la suspensión, ya que el documento que se pretende inscribir señala en su antecedente primero el folio real electrónico en donde consta inscrito el bien inmueble y en el antecedente tercero se menciona que se llevó a cabo una verificación de linderos sobre el mismo inmueble, lo que demuestra que el inmueble se está modificando en su descripción (superficie, medidas y colindancias), por lo que cumple con lo establecido dentro del artículo 3.30 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, ya que existe motivo fundado para creer que los limites que separan a un predio de otro no son exactos, razón por la que el interesado verificó los linderos del inmueble, resultando de éste diversa





superficie y diversas medida y colindancias respecto a lo que se encuentra inscrito en la oficina registral; de ahí que la responsable no se extralimita en sus facultades pues el artículo 48 fracción I, inciso d) del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México, refiere que se solicitara la resolución de apeo y deslinde catastral inscrita en el Instituto de la Función Registral, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Instituto de la Función Registral, cuando las medidas y superficies reales del predio, sean mayores a las del documento con el que se acredite su propiedad.

6. Que si bien es cierto el levantamiento topográfico elevado a escritura pública debe regularse por la Ley del Notariado del Estado de México; lo cierto es que el artículo 79 fracción VII, inciso b), determina que para modificar la superficie de un inmueble que presenta una determinada variación en cuanto a lo inscrito en su antecedente de propiedad, debe acreditarse con una resolución judicial o administrativa dicha modificación; además suponiendo sin conceder que el artículo mencionado permita a un notario modificar la descripción de un inmueble, cuando no se incrementa la área de su antecedente de propiedad, lo cierto es que dicho precepto legal de ninguna forma prevé la inscripción en el registro público de la propiedad de la escritura por medio de la cual se realiza dicha modificación

7. Que el espíritu jurídico del artículo 56 de la Ley Registral para el Estado de México, consiste en establecer los documentos con los que podrá acreditarse la identidad de un inmueble y no como lo pretende el actor, para aclarar la discrepancia registral del inmueble, en cuanto a su ubicación y descripción; pues los conceptos identidad y aclarar no son sinónimos, pues la aclaración se refiere a modificar una aclaración misma y no distinguirla una de otras (identidad); de ahí que el artículo





mencionado establezca los supuestos para acreditar la identidad de un inmueble, es decir para determinar si el inmueble relacionado en el documento a inscribir corresponde al inmueble inscrito en el registro público de la propiedad, para que una vez acreditada dicha identidad se proceda al registro del documento aun y cuando existan variaciones en su características, pero sin que dicho precepto legal prevea la aclaración de esas variaciones. Además, para acreditar la identidad de un inmueble y en ese sentido se pueda realizar la inscripción de referencia, el Notario puede agregar el plano o la certificación de clave y valor catastral de donde se desprende que se trata del mismo inmueble, para que una vez acreditado lo anterior, se proceda a la inscripción de la compraventa sin que por eso se deba rectificar la inscripción registral, puesto que la finalidad del artículo 56 de la Ley Registral consiste en acreditar la identidad de un inmueble para estar en posibilidad de inscribir los actos a que se refieren los actos del artículo 8.53 del Código Civil, 57 de la Ley Registral y 78 del Reglamento de la Ley Registral y no la rectificación de un asiento registral.

8. Que contrario a lo aseverado por la A quo, el acto impugnado contiene todos y cada uno de los requisitos de validez, además el Magistrado inobserva y desatiende lo dispuesto por los artículo 273 fracciones II y IV del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; así como los principios de congruencia y exhaustividad que deben regir las sentencias, toda vez que el artículo 79 fracción VII, inciso b), de la Ley del Notariado, en ningún momento ordena la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura por medio de la cual se realiza la rectificación de medidas y colindancias del inmueble, por lo que este fundamento no es aplicable para el efecto puro de la inscripción; aunado a que el mismo establece que no deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con esta se incrementa el área de su antecedente



de propiedad, puesto que solo podrá hacerse mediante resolución judicial o administrativa que así lo determine, esto en razón del posible reconocimiento de derechos de propiedad adicionales a los adquiridos mediante el título de propiedad reconocido por la legislación civil.

9. Que el artículo 56 de la Ley Registral para el Estado de México, establece los aspectos para acreditar la identidad, y en el caso que nos ocupa el actor jamás pidió acreditar la identidad de un inmueble, por el contrario pide la rectificación de superficie, medidas y colindancias de un inmueble, además, suponiendo sin conceder que dicho precepto legal conceda facultades para modificar estas, el mismo establece claramente que en todos aquellos casos en que la superficie del bien se incremente procederá su inscripción mediante la resolución o diligencia judicial

10. Que si nos remitimos a lo dispuesto por la norma que rige la verificación de linderos, esta nos dice que dicha diligencia tiene por objeto: **“III.2. VERIFICACIÓN DE LINDEROS.- III.2.1 OBJETIVO.-** *Proporcionar a los servidores públicos responsables de esta actividad catastral, las normas, lineamientos y técnicas para la ejecución de las acciones del recorrido en campo para verificar los límites del inmueble y la medición de los mismo, considerando la descripción del documento que acredita la propiedad o posesión correspondiente, la elaboración y recepción de la solicitud, la recepción y revisión de los documentos requeridos, la ejecución de los trabajos de gabinete, la emisión y entrega de resultados a efecto de que se otorgue una respuesta a este servicio de forma eficiente y oportuna*” desprendiéndose que dicha norma legal, considera a la verificación linderos como una respuesta a un servicio solicitado por el gobernado, mas no se trata de una resolución administrativa que determine el reconocimiento de los derechos de propiedad respecto de un inmueble y que ordene su





publicidad ante el IFREM, tal como lo señala el inciso b), de la fracción VII del artículo 79 de la Ley del Notariado, ya que dicho precepto habla de una resolución ya sea judicial o administrativa.

11. Que si bien el artículo 8.10 del Código Civil para el Estado de México, establece que solo se registrarán los testimonios de instrumentos notariales, copias certificadas electrónicas, formatos precodificados u otros documentos auténticos; también lo es que dicho precepto solo regula los elementos de forma de los documentos registrables, no así los elementos de validez de los mismos, los cuales se rigen por los artículos 8.53 del Código Civil, 57 de la Ley Registral y 78 del Reglamento de la Ley Registral, todos vigentes para el Estado de México, mismos que en ningún caso establecen la inscripción de la rectificación de superficie de medidas y colindancias.

QUINTO. Se procede al análisis conjunto de los agravios formulados por la autoridad recurrente, mismos que se consideran fundados y suficientes para revocar la sentencia que se revisa, en atención a las consideraciones que en seguida se exponen.

En principio y para una mejor comprensión sobre el asunto a dilucidar, se estima conveniente precisar que el quince de junio de dos mil diecisiete, el accionante presentó para su inscripción, el instrumento número [REDACTED], otorgado ante la fe de la Notaria Provisional de la Notaría Pública número [REDACTED] del Estado de México, con residencia en el Municipio de Toluca, que contiene **"LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS"** que otorgó [REDACTED] representado por el Contador Público [REDACTED]

Al respecto, mediante el oficio de veintisiete de julio de dos mil diecisiete, con número de trámite 66131, el Registrador de la Propiedad



y del Comercio del Distrito Judicial de Lerma, Estado de México, suspendió la inscripción de la escritura número [REDACTED] [REDACTED], otorgada ante la Notaria Provisional número [REDACTED] del Estado de México con residencia en el Municipio de Toluca, resolución que constituye el acto impugnado en el juicio administrativo de origen.

Ahora bien, dentro del acto impugnado, la autoridad demandada determinó suspender el registro del documento presentado por el solicitante, bajo las siguientes consideraciones:

"REALIZADA LA CALIFICACIÓN EXTRÍNSECA A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO, SE SUSPENDE EL PRESENTE DOCUMENTO POR LOS SIGUIENTES MOTIVOS Y FUNDAMENTOS LEGALES:

1. EN FECHA 15 DE JUNIO DEL AÑO 2017, CON EL NÚMERO DE TRÁMITE 66131 FUE INGRESADO PARA SU REGISTRO EL INSTRUMENTO [REDACTED] VOLUMEN [REDACTED]

[REDACTED], OTORGADA ANTE LA FE DE LA MAESTRA EN DERECHO [REDACTED], NOTARIA PROVISIONAL DE LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO [REDACTED] DEL ESTADO DE MÉXICO, EN LA QUE SE HIZO CONSTAR LA VERIFICACIÓN DE LINDEROS A QUE HACE REFERENCIA EL ANTECEDENTE III DE DICHO INSTRUMENTO, SIN EMBARGO, JURÍDICAMENTE NO ES POSIBLE INSCRIBIR LO SOLICITADO EN VIRTUD DE QUE DE ACUERDO CON EL MANUAL CATASTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN SU INCISO VL001, NUMERAL III.2.3 DE LAS POLÍTICAS GENERALES DE LA RESOLUCIÓN DE VERIFICACIÓN DE LINDEROS EN NINGÚN CASO PODRÁ INSCRIBIRSE ANTE EL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.

2. TODA VEZ QUE LA FINALIDAD DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD CONSISTE EN DAR CERTEZA Y SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO, ENTENDIÉNDOSE A LA SEGURIDAD JURÍDICA COMO LA GARANTÍA INSTITUCIONAL QUE SE BASA EN UN TÍTULO AUTÉNTICO GENERADOR DEL DERECHO Y EN SU PUBLICIDAD QUE OPERA A PARTIR DE SU INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN REGISTRAL, PARA VERIFICAR QUE SE CUMPLA CON DICHA GARANTÍA, EL CÓDIGO CIVIL, LA LEY REGISTRAL Y EL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL, SON UNÁNIMES AL DISPONER QUE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE SÓLO SE INSCRIBIRÁN AQUELLOS TÍTULOS QUE LA LEY EXPRESAMENTE ORDENE SEAN REGISTRADOS; ASÍ LAS COSAS, LA RESOLUCIÓN DE VERIFICACIÓN DE LINDEROS, NO SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBERÁN SER INSCRITOS POR EL CONTRARIO, SE TRATA DE UN TÍTULO QUE LA LEY EXPRESAMENTE ORDENA NO DEBE SER INSCRITO.

3. EN EL CAPÍTULO DE ANTECEDENTES, EL COMPARECIENTE MANIFIESTA QUE LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS SOLICITADA TIENE POR FINALIDAD QUE EL





INMUEBLE "COINCIDA CON LOS PREDIOS VECINOS"; AL RESPECTO, EL CÓDIGO PROCESAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO, ESTABLECE QUE CUANDO NO SE HAYAN FIJADO LOS LÍMITES QUE SEPARAN UN PREDIO DE OTRO U OTROS O QUE, HABIÉNDOSE FIJADO HAYAN MOTIVO FUNDADO PARA CREER QUE NO SON EXACTOS, LA FIGURA JURÍDICA A QUE SE DEBE RECURRIR PARA REALIZAR LA CORRECCIÓN PERTINENTE ES EL APEO Y DESLINDE REGULADO EN EL CAPÍTULO V DEL CITADO ORDENAMIENTO Y NO LA VERIFICACIÓN DE LINDEROS, NO OBSTANTE LO ANTERIOR, ES PRECISO RECALCAR QUE NO EXISTE FUNDAMENTO LEGAL ALGUNO QUE PERMITA LLEVAR A CABO DICHO REGISTRO; MAS BIEN, EXISTE FUNDAMENTO LEGAL QUE PROHÍBE LA INSCRIPCIÓN EN EL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO DE DICHA DILIGENCIA, ESTE ES EL MANUAL CATASTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN EL APARTADO DESCRITO EN EL NUMERAL 1.

4. POR OTRA PARTE EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 170 FRACCIÓN V, 171 FRACCIÓN VII Y 172 DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS, LOS CATASTROS TANTO MUNICIPALES COMO ESTATALES, TIENEN COMO OBJETO INTEGRAR, CONSERVAR Y MANTENER ACTUALIZADO EL PADRÓN CATASTRAL, DE TAL SUERTE QUE LOS DATOS OBTENIDOS COMO RESULTADO DE LOS TRABAJOS QUE REALIZAN SE UTILIZAN PARA ACTUALIZAR SU PADRÓN Y NO PARA MODIFICAR LOS REGISTROS DE INSTITUCIONES O DEPENDENCIAS DISTINTAS A LAS CATASTRALES.

ACORDE A LO ANTERIOR, LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL, SOLO PODRÁ PRACTICAR LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS CUANDO EL INMUEBLE DE QUE SE TRATE CONTenga UNA SUPERFICIE INFERIOR O IGUAL A DOS MIL METROS CUADRADOS, EN CASO CONTRARIO, LO DEBERÁ REALIZAR EL IGECEM, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 17 DEL REGLAMENTO DEL TÍTULO QUINTO DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS, CON EXCEPCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS QUE CUENTEN CON PERSONAL CERTIFICADO POR EL PROPIO INSTITUTO Y CON APARATOS DE ALTA PRECISIÓN, APLICANDO ESTRICTAMENTE LA METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL MANUAL CATASTRAL A QUE SE HA HECHO REFERENCIA.

5. SI BIEN EN EL APARTADO DE CLÁUSULAS SE RELACIONA COMO FUNDAMENTO JURÍDICO EL ARTÍCULO 79 FRACCIÓN VII INCISO B) DE LA LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE MÉXICO, DICHO FUNDAMENTO NO ES APLICABLE AL CASO CONCRETO, YA QUE EL TRABAJO DE LA NOTARÍA RADICÓ EN HACER CONSTAR A SOLICITUD DE PARTE EL HECHO DE QUE LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE LERMA, VERIFICÓ LOS LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTA SUSPENSIÓN, TRATÁNDOSE EN TODO CASO DE UNA ACTA NOTARIAL Y NO DE UNA ESCRITURA, LO ANTERIOR DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 98 Y 101 FRACCIÓN V DE LA CITADA LEY DEL NOTARIADO.

6. EN EL ANTECEDENTE II DEL INSTRUMENTO, EL COMPARECIENTE MANIFIESTA: "QUE SE HA COMPROMETIDO, CON VARIOS PROPIETARIOS DE LA ZONA A FORMAR UN POLÍGONO PARA REALIZAR UN CONJUNTO URBANO DE TIPO RESIDENCIAL QUE, EN SU CASO, LLEVARÁ EL NOMBRE DE [REDACTED] POR LO QUE LA PRESENTE RECTIFICACIÓN LA OTORGA PARA QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE





84

INSTRUMENTO COINCIDA CON LOS PREDIOS VECINOS, Y PUEDA POR LO TANTO CONFORMARSE EL POLÍGONO PROMETIDO...”, AL RESPECTO, EL TÍTULO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO Y SU REGLAMENTO ESTABLECEN QUE CUANDO SE SOLICITE LA APROBACIÓN DE UN PROYECTO DE CONJUNTO URBANO Y LA SUPERFICIE Y LAS MEDIDAS REALES DEL PREDIO NO COINCIDAN CON LAS DEL TÍTULO DE PROPIEDAD, EL SOLICITANTE DEBERÁ PRESENTAR DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: 1. SI LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES MENOR A LA DEL TÍTULO DE PROPIEDAD, RESOLUCIÓN DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO CATASTRAL O DE APEO Y DESLINDE JUDICIAL. 2. SI LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES MAYOR A LA DEL TÍTULO DE PROPIEDAD, RESOLUCIÓN DE APEO Y DESLINDE JUDICIAL; ATENTO A LO ANTERIOR Y TODA VEZ QUE LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES MAYOR A LA DE SU TÍTULO, ES NECESARIO PRESENTAR LA DILIGENCIA DE APEO Y DESLINDE JUDICIAL CORRESPONDIENTE.

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 8.1, 8.32 FRACCIONES I, II, VIII Y 8.53 DEL CÓDIGO CIVIL, 167, 168, 170 FRACCIÓN V, 171 FRACCIÓN VII, 172 Y 177 DEL CÓDIGO FINANCIERO; 3.30 AL 3.36 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES; 1.8 FRACCIÓN VII DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO; 79 FRACCIÓN VII, INCISO B), 98 Y 101 FRACCIÓN V DE LA LEY DEL NOTARIADO; 7.34 FRACCIONES I, II, VIII, 35 DE LA LEY REGISTRAL; 7, FRACCIONES V, VI, VII, VIII Y X, 13 FRACCIONES I Y II, 27, 66, 67, 68, 69, 71 ÚLTIMO PÁRRAFO Y 75 DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL; 48 FRACCIÓN I INCISO D), 92 FRACCIÓN X, 100 FRACCIÓN I INCISO E) Y 108 FRACCIÓN I INCISO B) NUMERAL 5 DEL REGLAMENTO DEL TÍTULO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO; 17, 22 FRACCIÓN V DEL REGLAMENTO DEL TÍTULO QUINTO DEL CÓDIGO, EN ESTE CASO, EL DOCUMENTO PODRÁ SUBSANARSE EN UN PLAZO DE DIEZ DÍAS HÁBILES, A PARTIR DE LA PUBLICACIÓN EN LOS ESTRADOS DE ESTA OFICINA REGISTRAL, PARA SUBSANAR LAS OMISIONES O REQUISITOS QUE SEAN NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO EL REGISTRO CORRESPONDIENTE, EN CASO DE NO DAR CUMPLIMIENTO DENTRO DEL PLAZO ANTES SEÑALADO, SE PROCEDERÁ A RECHAZAR DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO, CANCELÁNDOSE EN CONSECUENCIA, EL NÚMERO DE PRESENTACIÓN DEL MISMO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 35 DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO, Y 68 DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

Y PARA EL CASO DE LAS INMATRICULACIONES ADMINISTRATIVAS SE OTORGA UN TÉRMINO DE QUINCE DÍAS HÁBILES A PARTIR DE LA FECHA DE PUBLICACIÓN PARA PODER SUBSANAR, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 90 DE LA LEY REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, TODOS ORDENAMIENTOS VIGENTES.”

En relación con la determinación anterior, el Magistrado de la Séptima Sala Regional determinó declarar la invalidez del acto impugnado, bajo las siguientes consideraciones:



- Que la autoridad le otorgó mayor jerarquía a un manual administrativo, pues éste es un apoyo a la Ley, por lo que la demandada fue inexacta al fundamentar y llegar a una determinación como si ésta fuese una ley y por ende violó el contenido de los artículos 56 de la Ley Registral del Estado de México y 79 fracción VII, inciso b) de la Ley del Notariado del Estado de México; pues el primero de los dispositivos sólo exige para la disminución de superficie se exhiba el plano o la certificación de clave y valor catastral y el segundo de los dispositivos no exige requisito alguno, por ende dichas disposiciones deben prevalecer sobre cualquier otra norma, máxime cuando se le opone un dispositivo administrativo que no tiene la fuerza de una Ley como lo es el Manual Catastral.
- Que la misma autoridad excluye del incremento de superficie vía judicial a los documentos otorgados con fundamento en el artículo 79 fracción VII, inciso b) de la Ley del Notariado del Estado de México, tal como lo establece en el oficio número 227B10000/155/2017, de veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, expedido por la Directora General del Instituto de la Función Registral; por lo cual la disposición de la Ley del Notariado debe prevalecer sobre cualquier otra disposición, máxime cuando se le opone un dispositivo administrativo con menor jerarquía como lo es el Manual Catastral.
- Que si bien la autoridad en los puntos tres y seis del acto impugnado, establece que debería recurrir para la corrección de la superficie, medidas y colindancias, al apeo y deslinde, en términos del artículo 3.30 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México; la demandada no fue congruente, toda vez que la rectificación de las medidas y superficie de un inmueble no es motivo para solicitar la diligencia de apeo y deslinde.
- Que la demandada establece la exigencia del levantamiento topográfico catastral en el Libro Quinto del Código Administrativo y su Reglamento, sin embargo la demandada no señala el



85

dispositivo legal con el que funda su determinación, por otra parte es de suponerse que el artículo al que se refiere dicho supuesto es el 48 fracción I, inciso d) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; sin embargo la parte actora no se encuentra en el supuesto contemplado en dicho artículo, para tenga que exhibir resolución alguna, por lo que la demandada es inexacta a solicitarle a la parte actora requisitos que no establece la ley.

- Que la demandada afirma que el dispositivo 79, fracción VII, inciso b) de la Ley Notarial del Estado de México, no es aplicable al instrumento Notarial que le fue presentado para su inscripción, pues a consideración de la demandada se trata de un acta notarial; sin embargo dicho precepto legal es aplicable a todo instrumento notarial, llámese escritura o acta en términos del artículo 99 de la citada Ley Notarial.
- Que la suspensión determinada por la demandada, viola lo dispuesto en el artículo 15 fracción VI del Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, pues no se debe perder de vista que la parte actora sólo está solicitando el levantamiento topográfico catastral; supuesto en el que el artículo 56 de la Ley Registral del Estado de México, indica que para la inscripción podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos como el plano o la certificación de clave y valor catastral, siempre y cuando la superficie no se incremente; para lo cual la parte actora entregó a la demandada el Instrumento Notarial, y el Plano expedido por la Subdirección de Catastro del Ayuntamiento de Lerma, Estado de México, circunstancia con la cual queda acreditada la identidad del actor.
- Que si bien la autoridad establece los motivos que tuvo para negar la inscripción de la escritura, también lo es que los mismos no son suficientes para llegar a dicha determinación, toda vez que no se encuentra fundamento alguno que vaya vinculado con dicho razonamiento, pues no debe perderse de vista que si bien se





advierten dispositivos legales estos son en forma genérica, pues no van acorde con lo que argumenta la demandada en cada uno de sus motivos citados; pues para el supuesto de que la superficie disminuya pero la descripción del inmueble y sus colindancias no se modifiquen, salvo el nombre de los colindantes, ésta podrá acreditarse a través de la diligencia de levantamiento topográfico emitido por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM) o bien por la autoridad municipal, sin embargo, ninguno de los dispositivos señalados en el acto impugnado, establece dicho argumento.

- Que la demandada no valoró correctamente las documentales presentadas por la parte actora, circunstancia por la que vulneró en perjuicio de la parte actora el numeral 16 de la Constitución Federal, así como los artículos 35 último párrafo y 56 de la Ley Registral para el Estado de México.

Criterio el anterior que no se comparte por este Órgano Colegiado, pues en principio y tal como lo refiere la autoridad recurrente, del análisis integral al escrito de demanda inicial, se puede corroborar que las pretensiones de la parte actora consistieron en que se ordenara a la autoridad demandada a inscribir el instrumento que se suspendió en el número de trámite 66131 al no existir impedimento legal para ordenar la inscripción del instrumento número [REDACTED].

Ahora bien, sobre el tema que nos ocupa, se debe establecer que de conformidad con el artículo 8.1 del Código Civil del Estado de México, el Instituto de la Función Registral del Estado de México, es la institución que tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes y derechos así como a los actos y hechos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros, a fin de otorgar certeza y seguridad jurídica a los mismos.



Por otra parte, resulta necesario señalar que los documentos inscribibles; se encuentran establecidos en los artículos 8.53 del Código Civil del Estado de México, 57 de la Ley Registral para el Estado de México y 78 del Reglamento de la Ley Registral del Estado de México, mismos que refieren:

"CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO

Artículo 8.53.- En el Registro de la Propiedad inmueble se inscribirán:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles;*
- II. Los contratos de arrendamiento de parte o de la totalidad de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y*
- III. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.*

LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO

Artículo 57.- En el folio real electrónico se asentarán los actos jurídicos o hechos contenidos en los títulos o documentos a los que se refiere el Código; aquéllos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales distintos del de propiedad, así como:

- I. Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias, así como la cláusula rescisoria a que se refiere el artículo 7.592 del Código;*
- II. Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 7.594 del Código, haciendo referencia expresa al pacto de reserva;*
- III. El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores;*
- IV. Los fideicomisos traslativos o de garantía;*
- V. La constitución del Patrimonio de Familia;*
- VI. Los contratos de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código;*
- VII. La prenda de frutos pendientes en los términos del artículo 7.1068 del Código;*
- VIII. El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos del 7.1127 al 7.1130 inclusive, del Código;*
- IX. Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación del Código Administrativo del Estado de México; y*
- X. Los que de manera expresa señalen otros ordenamientos.*

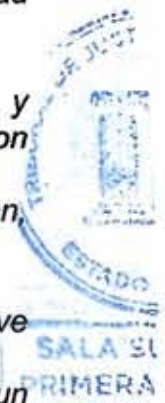
REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO

Artículo 78.- Además de los actos previstos en el artículo 57 de la Ley, serán objeto de inscripción en el Registro Inmobiliario:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, afecte, limite, grave o extinga la propiedad, la posesión originaria o*
- II. Las resoluciones judiciales que impliquen traslación de dominio o posesión;*



- III. Las resoluciones dictadas por el Director General en el procedimiento de inmatriculación administrativa;
- IV. La constitución del patrimonio familiar, sus modificaciones y extinción.
- V. La constitución, reformas y extinción del régimen de propiedad en condominio, respecto de un predio o edificación, su reglamento y los nombramientos de los administradores del mismo;
- VI. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;
- VII. Los contratos de arrendamiento de inmuebles de menores incapacitados o de una sucesión;
- VIII. Las resoluciones judiciales o laudos arbitrales que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I del presente; previa protocolización ante Notario Público;
- IX. Los convenios judiciales relativos a la transmisión de inmuebles y aquellas resoluciones judiciales sobre la división de la copropiedad;
- X. Los fideicomisos sobre inmuebles cuando no exista reserva de propiedad del fideicomitente;
- XI. Las escrituras de adjudicación y partición de bienes hereditarios sobre inmuebles;
- XII. Las capitulaciones matrimoniales y la disolución de la sociedad conyugal cuando existan inmuebles;
- XIII. Los derechos reales de servidumbre, usufructo, uso y habitación;
- XIV. Los convenios celebrados en los Centros de Mediación y Conciliación del Poder Judicial del Estado de México, relacionados con bienes inmuebles;
- XV. Los títulos por los cuales se constituyan, sustituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan los derechos de hipoteca;
- XVI. Los créditos refaccionarios o de habilitación o avío;
- XVII. Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad;
- XVIII. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o un estado de quiebra que afecte los derechos de propiedad;
- XIX. Los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación de los centros de población que determinen las provisiones, usos, destinos y reservas autorizadas en los propios planes y programas;
- XX. La constitución de derechos de superficie, sus modificaciones, transmisión y su extinción;
- XXI. Los contratos de prenda civil;
- XXII. El título mediante el cual las personas jurídicas colectivas a que alude el Código adquieran bienes inmuebles. La inscripción se hará una vez que se haya efectuado la inscripción de la persona jurídica colectiva;
- XXIII. La subdivisión, fusión, lotificación o relotificación de predios;
- XXIV. Los testamentos, los autos declaratorios de herederos, el nombramiento de albacea definitivo y el auto mediante el cual se le discierna el cargo, a los que se acompañará copia certificada de acta de defunción del autor de la herencia;
- XXV. La cesión de derechos hereditarios en abstracto;
- XXVI. Los títulos registrables cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la inscripción de un título traslativo de dominio o inmatriculable y los actos que, sin implicar transmisión de propiedad o sin imponer modalidades a esos derechos, sean inscribibles;
- XXVII. Poderes generales que se otorguen relacionados con los inmuebles inscritos; y
- XXVIII. Los demás actos jurídicos en los que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, se declare,





reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles."

Precisado lo anterior, del análisis a las constancias ofrecidas por las partes en el juicio administrativo de origen, se advierte que la parte actora pretende inscribir en el Instituto de la Función Registral, el instrumento notarial número [REDACTED] que contiene la "RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS".

Así, del análisis efectuado al mencionado instrumento notarial número [REDACTED], se hizo constar que la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Ocoyoacac, Estado de México: verificó los linderos del inmueble cuyo derecho real de propiedad le corresponde a [REDACTED] en términos de la resolución de inmatriculación administrativa inscrita en la Oficina Lerma del Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo la partida número [REDACTED], actualmente con el folio real electrónico número [REDACTED]; resultando una superficie de [REDACTED] metros cuadrados [REDACTED]

Cabe hacer mención que dentro del antecedente primero del mencionado instrumento notarial, se estableció que el predio propiedad de [REDACTED], inscrito mediante inmatriculación administrativa; en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Lerma, Estado de México, con el folio real electrónico número diez mil ochocientos cuatro (00010804), constaba de una superficie aproximada de [REDACTED]



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MÉXICO



Al respecto, se estima conveniente traer a estudio el contenido del multicitado instrumento notarial, el cual refiere en la parte que interesa, lo siguiente:

"I.- Por contrato privado de compraventa, de fecha veintidós de septiembre de mil novecientos noventa y dos, el Licenciado [REDACTED] adquirió del señor [REDACTED], el terreno denominado [REDACTED], inscrito mediante resolución de inmatriculación administrativa, en la Oficina de Lerma del Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo la partida número [REDACTED], a foja catorce frente del volumen [REDACTED] sección primera, el día catorce de enero de dos mil cinco, actualmente en el folio real electrónico número diez mil ochocientos cuatro (00010804), con la superficie, medidas y colindancias que en el instrumento que se relaciona se consignaron como sigue:
"... AL NORTE [REDACTED] MTS. CON EL PANTEÓN DE LA COLONIA JUÁREZ. AL SUR: [REDACTED] MTS. CON [REDACTED] AL ORIENTE [REDACTED] MTS. CON [REDACTED]. AL PONIENTE: [REDACTED] MTS. CON CAMINO CON UNA SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS..."

II.- El compareciente, a través de su representante, manifiesta que se ha comprometido, con varios propietarios de la zona, entre ellos, con [REDACTED], a conformar un polígono para realizar un conjunto urbano de tipo residencial que, en su caso, llevará el nombre de [REDACTED], por lo que la presente rectificación la otorga para que el inmueble objeto de este instrumento coincida con los predios vecinos y pueda, por lo tanto, conformarse el polígono prometido, dentro del cual el inmueble rectificado se identificará como 23 "g".

III.- La Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Ocoyoacac, Estado de México, verificó los linderos del inmueble objeto de esta escritura y expidió el plano que agrego al apéndice con la letra "A", resultando una superficie de [REDACTED] ([REDACTED] m²) y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: noventa y un metros ochenta y nueve centímetros (91.89), con panteón de la colonia Juárez. AL SUR: en dos líneas, la primera de [REDACTED] con [REDACTED] y la segunda de [REDACTED] con [REDACTED]. AL ORIENTE: en dos líneas, la primera de [REDACTED], con [REDACTED], y la segunda de nueve metros [REDACTED] con [REDACTED]. AL PONIENTE, [REDACTED] con [REDACTED].

Expuesto lo anterior, el compareciente otorga la siguientes CLAUSULAS.
PRIMERA.- Con fundamento en el artículo setenta y nueve, fracción séptima, inciso b) de la Ley del Notariado del Estado de México, quedan rectificadas la superficie, medidas y colindancias del terreno denominado [REDACTED] para quedar con una superficie de mil quinientos setenta y





TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MÉXICO



98

seis punto [REDACTED] ([REDACTED] y las siguientes medidas y colindancia:

AL NORTE: [REDACTED] con [REDACTED] AL SUR: en dos líneas, la primera de [REDACTED]), con [REDACTED] y la segunda de tres [REDACTED] con [REDACTED] AL ORIENTE: en dos líneas, la primera de [REDACTED]), con [REDACTED] y la segunda de nue [REDACTED] con [REDACTED] AL PONIENTE, con [REDACTED] ..."

Así, dentro del antecedente primero del multicitado instrumento, se estableció que el predio objeto de la rectificación, constaba de una superficie aproximada de [REDACTED] metros cuadrados [REDACTED] y las siguientes medidas y colindancias



"... AL NORTE [REDACTED] MTS. CON EL PANTEÓN DE LA COLONIA JUÁREZ. AL SUR: [REDACTED] MTS. CON [REDACTED] AL ORIENTE [REDACTED] MTS. CON [REDACTED] AL PONIENTE: [REDACTED] MTS. CON CAMINO."

Aunado a lo anterior, del antecedente tercero se puede corroborar que la rectificación de superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en dicho instrumento notarial, fue emitida a solicitud del particular propietario del inmueble, misma que se fundó en la verificación de linderos del inmueble, realizada por la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Ocoyoacac, Estado de México y el plano anexo a dicho instrumento notarial, de la cual resultó una superficie de [REDACTED] y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: [REDACTED] con panteón de la colonia [REDACTED] AL SUR: en dos líneas, la primera de [REDACTED] y la segunda de [REDACTED]



[REDACTED] con [REDACTED]. AL ORIENTE: en dos líneas, la primera de [REDACTED] con [REDACTED], y la segunda de [REDACTED] con [REDACTED] AL PONIENTE, con [REDACTED]

Así, de los antecedentes precisados se puede corroborar que el instrumento que pretende ser inscrito por el particular demandante, contiene una discrepancia con sus antecedentes registrales, pues existió un aumento en la superficie del inmueble, además de que las medidas y colindancias establecidas en la verificación de linderos realizada por la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Ocoyoacac, no son coincidentes con las de su antecedente registral.

En ese sentido y tal como fue establecido por la autoridad demandada en el acto impugnado, existe impedimento legal para realizar la inscripción del instrumento presentado por el particular.

Lo anterior, porque tal como lo señaló la responsable en el acto impugnado, específicamente en los numerales 1 y 2, la resolución de verificación de linderos, no es un documento inscribible, tal como se advierte del contenido de los artículos 8.53 del Código Civil del Estado de México, 57 de la Ley Registral para el Estado de México y 78 del Reglamento de la Ley Registral del Estado de México, analizados con anterioridad; es decir, no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos contemplados en dichos ordenamientos, para su inscripción.

Aunado a lo anterior, es dable indicar que existe disposición expresa que establece que la resolución de verificación de linderos no puede inscribirse ante el Instituto de la Función Registral, pues el Manual Catastral del Estado de México, en el numeral III.2. VERIFICACIÓN DE LINDEROS, III.2.3. POLITICAS GENERALES, establece:



111.2. VERIFICACIÓN DE LINDEROS

111.2.3. POLÍTICAS GENERALES

VL001.- La diligencia de Verificación de Linderos está condicionada al cumplimiento de los siguientes supuestos:

- a) Que los límites del predio sean reconocibles a través de evidencias físicas tales como bardas, cercas, canales y vialidades, entre otros;
- b) Que las orientaciones de las colindancias referidas en el documento con el que se acredita la propiedad o la posesión, coincidan respecto a las orientaciones reales del inmueble; y
- c) Que las medidas de las colindancias resultantes de la diligencia, no excedan las medidas referidas en el documento con el que se acredita la propiedad o la posesión.

Estos trabajos son aplicables solamente a predios individuales.

Generalmente los interesados presentan solicitudes de verificación de linderos en los siguientes casos:

- i. Cuando en el documento que acredita la propiedad o posesión coincidan o no la superficie, las medidas o las orientaciones de las colindancias, respecto a las dimensiones reales del inmueble.
- ii. Cuando el predio haya tenido alguna afectación o restricción y se cuente con el documento en el cual la autoridad competente lo hace constar.
- iii. Cuando el propietario o poseedor requiera incorporarlo al Padrón Catastral.

En ningún caso, la resolución de la verificación de linderos podrá inscribirse ante el Instituto de la Función Registral.



Del numeral transcrito, se puede corroborar como lo estableció la responsable en el acto impugnado, que existe prohibición expresa para inscribir ante el Instituto de la Función Registral, la resolución de verificación de linderos.

Al respecto, es dable indicar que la verificación de linderos se encuentra prevista en el artículo 171 fracción VII del Código Financiero del Estado de México y Municipios, como el servicio que prestan las autoridades de catastro del Municipio en donde se ubica geográficamente el inmueble, cuyo objeto es dar certidumbre a los propietarios y dependencias de las medidas y superficie del predio.

En ese sentido se debe señalar que la Sala Regional, al dictar la sentencia dentro del juicio administrativo que antecede al presente recurso de revisión, estableció que la autoridad le otorgó mayor jerarquía al mencionado Manual, aun cuando el mismo se opone a la Ley Registral del Estado de México y a la Ley del Notariado del Estado



de México, ya que la primera de las mencionadas en el artículo 56 sólo exige para la disminución de superficie se exhiba el plano o la certificación de clave y valor catastral y la segunda en su artículo 79 fracción VII, inciso b) no exige requisito alguno.

Sin embargo dichos razonamientos resultan equívocos, pues tal como lo refiere la autoridad recurrente en sus agravios, en el presente asunto no se vulnera el principio de supremacía de la ley, toda vez que los supuestos que contemplan el artículo 56 de la Ley Registral del Estado de México y el Manual Registral para el Estado de México, contienen supuestos diferentes y estos no se contraponen entre sí.

Lo anterior es así, porque del análisis realizado al artículo 56 de la Ley Registral del Estado de México, se puede advertir que este hace referencia a los documentos con los cuales se puede acreditar la identidad de un bien materia de inscripción, siempre y cuando no se incremente la superficie del mismo, el ordenamiento de referencia establece lo siguiente:

***“Artículo 56.-** Cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos, como el plano o la certificación de clave y valor catastral, siempre y cuando la superficie no se incremente. En caso contrario, procederá la inscripción mediante resolución o diligencia judicial.*

No se entenderá que existe discrepancia, cuando identificado el inmueble en el documento correspondiente según sus antecedentes registrales, se haga mención adicional de los cambios de nomenclatura, denominación del fraccionamiento o colonia, así como del Municipio, entre otros casos, por haberse modificado los límites de éste.”

Del precepto legal en cita se puede corroborar que si existe incremento en la superficie del bien materia de inscripción, la misma procederá mediante resolución o diligencia judicial.

En ese sentido, como se mencionó, no hay oposición entre lo establecido en el artículo 56 de la Ley Registral del Estado de México y



el Manual Catastral del Estado de México, pues el primero de los mencionados ordenamientos, establece que los documentos para acreditar la identidad de un bien, pueden ser el plano o la certificación de clave y valor catastral, siempre y cuando la superficie del mismo no se incremente –supuesto en el cual se requiere resolución o diligencia judicial-; y por su parte, el Manual Catastral del Estado de México en el numeral III.2. VERIFICACIÓN DE LINDEROS, III.2.3. POLITICAS GENERALES, prevé que la verificación de linderos como el servicio que prestan las autoridades de catastro de los municipios, cuyo objeto es dar certidumbre a los propietarios de las medidas y superficie del predio, sin embargo se establece que dicha resolución no es inscribible en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Es decir, no existe controversia entre lo que disponen los aludidos ordenamientos legales referidos, al regular aspectos distintos y no existir oposición entre lo que señala uno y otro.

Por otra parte, es dable indicar que el artículo 56 de la Ley Registral para el Estado de México, prevé los documentos con los cuales se puede acreditar la identidad de un inmueble; no así, la rectificación o aclaración del mismo.

Al respecto, debe señalarse que según el diccionario de la real academia de la lengua española, la identidad se refiere al conjunto de rasgos propios de un individuo o de una colectividad que los caracterizan frente a los demás. Por su parte la aclaración o rectificación se refiere a la modificación de algo que se ha expuesto antes, es decir, la corrección de algo que ya se ha expresado.

En relación con lo anterior y como lo refirió la recurrente, al existir discrepancia en la superficie del inmueble, así como en sus medidas colindancias, con respecto de su antecedente registral, no puede



considerarse que exista identidad del predio, máxime cuando precisamente a través del instrumento que se pretende inscribir, se está rectificando la superficie, medidas y colindancias.

Por otra parte, en relación al contenido del artículo 79 fracción VII, inciso b) de la Ley del Notariado del Estado de México, la Sala Regional, estableció que la autoridad excluyó del incremento de superficie vía judicial a los documentos otorgados con fundamento en el artículo mencionado, tal como lo estableció en el oficio número 227B10000/155/2017; de veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, expedido por la Directora del Instituto de la Función Registral del Estado de México; por ende el artículo de la Ley del Notariado debía prevalecer sobre cualquier otra disposición, máxime cuando el Manual Catastral se le oponía.

Sin embargo, contrario a lo analizado por el Magistrado de Primera Instancia, el oficio número 227B10000/155/2017, de veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, que fue emitido por la Directora General del Instituto de la Función Registral del Estado de México, únicamente contiene criterios registrarles respecto de las solicitudes de inscripción de las diligencias de apeo y deslinde judicial, así como del levantamiento topográfico catastral, que se presentan en las oficinas registrales del Estado de México; además, del análisis integral que se realizó al mencionado oficio, se advierte que dentro de éste se estableció que *los derechos de propiedad o posesión respecto de bienes inmuebles que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y que por circunstancias diversas tengan variación en relación a la superficie, es decir, que no coincida lo que se encuentra asentado con su realidad física o catastral, su rectificación tendrá que darse en términos de lo previsto por el Código Civil, del Código de Procedimientos Civiles y la Ley Registral, todos ellos ordenamientos legales vigentes en el Estado de México.*





Para evidenciar lo anterior, se considera conveniente traer a estudio el contenido del oficio en mención, mismo que establece lo siguiente:

"Con motivo de unificar los criterios registrales respecto de las solicitudes de inscripción de las diligencias de Apeo y Deslinde judicial, así como del Levantamiento Topográfico Catastral, que se presentan cotidianamente en las Oficinas Registrales del estado de México, resulta necesario dar a conocer el criterio de esta Dirección General que permitan homogeneizar la calificación registral.

Las garantías constitucionales de Seguridad Jurídica y de Propiedad, son la base principal del sistema jurídico registral, las cuales permiten dar certeza al gobernado de que sus propiedades, derechos y posesiones se encuentran blindados y surtiendo efectos legales frente a terceros.

Ahora bien, los derechos de propiedad o posesión respecto de bienes inmuebles que se encuentran inscritos en el registro Público de la Propiedad y que por circunstancias diversas tengan variación en relación a la superficie, es decir, que no coincida lo que se encuentra asentado con su realidad física o catastral, su rectificación tendrá que darse en términos de lo previsto por el Código Civil, del Código de Procedimientos Civiles y la Ley Registral, todos ellos ordenamientos legales vigentes en el Estado de México. Lo anterior, a efecto de dar cumplimiento a los principios registrales de Legalidad, Legitimación y Fe Pública Registral, contemplados en los artículos 7 de la Ley Registral, 8.2 y 8.3 del Código Civil y 7 fracciones V, VII, y X del Reglamento de la Ley Registral, en este sentido, deberá observarse lo siguiente.

INCREMENTO DE LA SUPERFICIE VÍA JUDICIAL

1.- La ley Registral de esta entidad federativa, en su artículo 56 nos dice "Cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos, como el plano o la certificación de clave y valor catastral, siempre y cuando la superficie no se incremente. En caso contrario, procederá la inscripción mediante resolución o diligencia judicial", razón por la cual cuando se pretenda dar a conocer al Registro Público que la superficie de un inmueble es superior a la que obra inscrita, será necesario que el interesado presente por duplicado copias certificadas de las diligencias de apeo y deslinde judicial, o bien copias certificadas de la resolución emitida por la autoridad jurisdiccional competente en la que se haga constar la rectificación de medidas y superficie.

DISMINUCIÓN DE LA SUPERFICIE VÍA ADMINISTRATIVA.

2.- Para los supuestos en que la superficie disminuya, pero la descripción del inmueble y sus colindancias no se modifiquen, salvo el nombre de los colindantes, esta podrá acreditarse a través de la diligencia de Levantamiento Topográfico, emitido por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, por sus siglas (IGECEM), o bien por la autoridad catastral municipal competente.

Debiendo considerar que la autoridad catastral sólo podrá practicar levantamientos topográficos cuando el inmueble de que se trate contenga una superficie inferior o igual a dos mil metros cuadrados, en caso contrario, los deberá llevar a cabo el IGECEM, lo anterior con fundamento en el artículo 17 del Reglamento del Título Quinto del Código





Financiero del Estado de México y Municipios, con excepción de los Ayuntamientos que cuenten con personal certificado por el propio instituto y con aparatos de alta precisión, aplicando estrictamente la metodología y procedimientos establecidos en el Manual Catastral. Se agrega a la presente el listado del personal certificado por la Comisión Certificadora de Competencia Laboral de los Servidores Públicos del Estado de México (COCERTEM), así como los Municipios que cuentan con el equipo de estación total.

DISMINUCIÓN DE SUPERFICIE CON VARIACIÓN VIA JUDICIAL.

3.- Para los supuestos en que la superficie del bien inmueble disminuya y la descripción del mismo y sus colindancias se modifiquen, la modificación deberá acreditarse a través de la resolución emitida por la autoridad jurisdiccional competente en la que se hagan constar dichos supuestos.

Los supuestos previstos en el Libro Quinto del Código Administrativo y su Reglamento, así como lo establecido en la Ley del Notariado en su artículo 79 fracción VII, inciso b), y sus correlativos de las leyes del notariado de otras entidades federativas, quedan excluidos del presente criterio registral..."

De lo anterior transcrito, se puede apreciar que los criterios registrales contenidos en el aludido documento, únicamente se refieren a tres supuestos: 1) incremento de la superficie vía judicial; 2) disminución de la superficie vía administrativa; y 3) disminución de superficie con variación vía judicial.

En ese orden de consideraciones, si bien dentro del aludido documento se exceptúan de dichos criterios los instrumentos otorgados conforme a la Ley del Notariado en su artículo 79 fracción VII, inciso b); lo cierto es que en el presente asunto no se adecúan los supuestos para que operen dichos criterios, pues en el documento que la parte actora pretende inscribir, se incrementó la superficie del predio con respecto de su antecedente registral, sin que para ello, existiera una resolución judicial.

Aunado a lo anterior y como se mencionó con anterioridad, dentro del aludido documento, se estableció que los derechos de propiedad o posesión respecto de bienes inmuebles que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y que por circunstancias diversas tengan variación en relación a la superficie, es decir, que no coincida lo que se encuentra asentado con su realidad física o catastral, su



rectificación tendrá que darse en términos de lo previsto por el Código Civil, del Código de Procedimientos Civiles y la Ley Registral, todos ellos ordenamientos legales vigentes en el Estado de México.

Por otra parte, dentro de la sentencia sujeta a revisión, el magistrado de primera instancia, refirió que contrario a lo establecido por la autoridad demandada en los puntos tres y seis del acto impugnado, en el asunto, no se daban los supuestos para requerir la diligencia de apeo y deslinde; sin embargo contrario a lo señalado por el resolutor de origen, en el asunto en análisis, sí existen elementos suficientes que permiten conocer que los límites del inmueble en cuestión no son exactos.

Lo anterior es así, pues como ya se ha analizado en el presente asunto, dentro de los antecedentes primero y tercero del instrumento notarial número [REDACTED], se puede advertir que existe discrepancia en la superficie, medidas y colindancias del inmueble, con respecto a su antecedente registral, pues existió un aumento en la superficie del inmueble, además de que las medidas y colindancias establecidas en la verificación de linderos realizada por la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Ocoyoacac, no son coincidentes con las de su antecedente registral.

Al respecto, como fue establecido por la autoridad hoy recurrente, de conformidad con el artículo 3.30 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, el apeo y deslinde tiene lugar cuando no se hayan fijado los límites que separan un predio de otro u otros o que, habiéndose fijado, haya motivo fundado para creer que no son exactos.

Así en el presente asunto existe motivo fundado para señalar que los límites que separan a un predio de otro, no son exactos, pues de los antecedentes contenidos en el instrumento notarial que se pretende inscribir, se puede advertir que la superficie, medidas y colindancias



fueron modificadas con respecto a su antecedente registral, de ahí que si se adecuó a la hipótesis contenida en el numeral 3.30 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México; es decir, que en el presente asunto sí es necesario la presentación del apeo y deslinde.

En relación con lo anterior y tal como fue referido por la responsable en el acto impugnado, específicamente en el punto sexto; dentro del instrumento notarial que se pretendió inscribir, en su antecedente segundo, se manifestó "...que se ha comprometido, con varios propietarios de la zona,..., a conformar un polígono para realizar un conjunto urbano de tipo residencial que, en su caso llevará el nombre de [REDACTED]", por lo que la presente rectificación la otorga para que el inmueble objeto de este instrumento coincida con los predios vecinos y pueda, por lo tanto, conformarse el polígono prometido"; por ende en términos del artículo 48 fracción I, inciso d) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, resulta necesario que el solicitante presente la diligencia de apeo y deslinde judicial correspondiente, ello en virtud de que la superficie del predio es mayor a la de su título.

Al respecto, como se estableció con anterioridad, en el asunto sí es necesaria la presentación del apeo y deslinde; sin embargo y en virtud de que el promovente ha manifestado que la finalidad de inscribir el aludido instrumento notarial, es la conformación de un conjunto urbano, en consecuencia debe atenderse al contenido del numeral 48 fracción I, inciso d) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, mismo que establece:

"Artículo 48. *Recibida la constancia de viabilidad, el interesado deberá obtener de la Secretaría, la aprobación del proyecto de lotificación respectivo, conforme a lo siguiente:*

I. Presentará solicitud de aprobación del proyecto de lotificación, acompañada de los documentos siguientes:

...



D) Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores a las contenidas en dicho documento. No se exigirá este requisito cuando las medidas y superficies reales del predio coincidan con las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad.

Del precepto legal en cita, se puede advertir que en aquellos casos en que las medidas y superficies reales del predio sean mayores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad, debe acudir a la diligencia de apeo y deslinde judicial.

Luego, como se mencionó, dentro del antecedente primero del instrumento notarial [REDACTED]

se estableció que el predio propiedad de [REDACTED] [REDACTED] inscrito mediante inmatriculación administrativa, en la Oficina Lerma del Instituto de la Función Registral, con el folio real electrónico número diez mil ochocientos cuatro (00010804), constaba de una superficie aproximada de [REDACTED]

[REDACTED] y por otra parte, dentro del antecedente tercero de dicho instrumento, se estableció que la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Ocoyoacac, verificó los linderos del inmueble objeto de la escritura y expidió el plano que se agregó a dicho instrumento notarial, del cual resultó una superficie de [REDACTED] [REDACTED]; razón por la cual el propio [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su representante [REDACTED] [REDACTED], dentro de la primer cláusula estableció que quedaban rectificadas la superficie, medidas y colindancias del inmueble objeto de la aludida rectificación, para quedar con una superficie de [REDACTED] [REDACTED]

En ese sentido, se corrobora que al no existir coincidencia en las medidas y superficies reales del predio, con respecto a su antecedente



regstral y haber resultado una superficie mayor a la contenida en el documento con el que se acreditó la propiedad, en consecuencia se adecúa la hipótesis contenida en el numeral 48 fracción I, inciso d) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y por ende tal como fue sostenido por la autoridad demandada en el acto impugnado, en el asunto, debe acudirse a la diligencia de apeo y deslinde judicial.

Por otro lado, el Magistrado A quo, dentro de la sentencia que se revisa, determinó que era incorrecto el razonamiento de la autoridad demandada en relación a que el artículo 79 fracción VII inciso b) de la Ley del Notariado del Estado de México, no es aplicable al instrumento notarial presentado para su inscripción, al tratarse de un acta notarial y no una escritura; ello, porque dicho precepto legal es aplicable a todo instrumento notarial, llámese escritura o acta, en términos de lo que dispone el numeral 99 de la Ley Notarial.

Criterio que se considera correcto, sin embargo dicha cuestión no puede trascender en el presente asunto.

Lo anterior porque la autoridad demandada dentro del oficio impugnado en el juicio de origen, estableció en el quinto punto que: *"5. Si bien en el apartado de cláusulas se relaciona como fundamento jurídico el artículo 79 fracción VII inciso b) de la Ley del Notariado del Estado de México, dicho fundamento no es aplicable al caso concreto, ya que el trabajo de la notaría radicó en hacer constar a solicitud de parte el hecho de que la Subdirección de catastro del ayuntamiento de Lerma, verificó los linderos del inmueble objeto de esta suspensión, tratándose en todo caso de una acta notarial y no de una escritura, lo anterior de acuerdo a los artículos 98 y 101 fracción V de la citada ley del notariado."*



94

En relación con lo anterior, se considera conveniente establecer la diferencia entre una escritura y un acta notarial; al respecto, los artículos 78 y 98 de la Ley del Notariado del Estado de México, disponen lo siguiente:

“Artículo 78. *Escritura es el instrumento original que el notario asienta en el protocolo físico o electrónico para hacer constar uno o más actos jurídicos, autorizados con firma autógrafa o electrónica y sello.*

Se entenderá también como escritura el acta que contenga un extracto con los elementos personales y materiales del documento en que se consigne un contrato o actos jurídicos, siempre que esté firmada en cada una de sus hojas por quienes en el intervengan y por el notario, quien además pondrá el sello, señalará el número de hojas de que se compone, así como la relación completa de sus anexos que se agregarán al apéndice y reúna los demás requisitos que señala este capítulo.

Artículo 98.- *Acta notarial es el instrumento original que el notario a solicitud de parte, asienta en el protocolo para hacer constar uno o varios hechos presenciados por él, autorizados con su firma y sello...”*



De los preceptos en cita, se puede advertir que la diferencia entre una escritura y un acta notarial radica en que en la primera se hacen constar uno o más actos jurídicos y la segunda se hacen constar uno o más hechos jurídicos.

Al respecto, se estima necesario señalar lo que se entiende por un hecho y un acto jurídico. Así, el primero se refiere a aquel acontecimiento natural o humano, voluntario o involuntario que sea supuesto por una disposición legal, para producir consecuencias de derecho para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos o deberes jurídicos o situaciones jurídicas concretas; por otra parte, el segundo de dichos conceptos se refiere a toda declaración o manifestación de voluntad hecha con el objeto de producir consecuencias de derecho.

Luego si bien, mediante el instrumento notarial número [REDACTED], de [REDACTED], se hizo constar la rectificación de superficie medidas y colindancias, otorgada por [REDACTED] por conducto de su representante [REDACTED], lo cierto es que dicho instrumento notarial, únicamente



constituye un hecho jurídico y no un acto; es decir, dicha rectificación constituye una manifestación externa de una actividad humana productora de efectos jurídicos, no así, un acto dependiente de la voluntad humana, por virtud del cual nace, se modifica o extingue una relación jurídica.

No obstante lo anterior, en términos de lo que establece el artículo 99 de la Ley del Notariado del Estado de México, las disposiciones relativas a las escrituras, son aplicables a las actas, cuando sean compatibles con su naturaleza o con los actos o hechos materia de aquellas.

Ahora bien, el artículo 79 de la Ley del Notariado del Estado de México, en la parte que nos interesa, establece lo siguiente:

"Artículo 79.- La redacción de las escrituras se sujetará a las formalidades siguientes:

...

VII. Resumirá los antecedentes del acto y certificará haber tenido a la vista los documentos que se hayan presentado para la formación de la escritura, con las siguientes modalidades:

a). Si se trata de inmuebles, relacionará cuando menos el último título de propiedad y, en su caso, citará los datos de su inscripción registral, y determinará su naturaleza, ubicación, superficie con medidas y linderos, en cuanto sea posible.

b). No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se incrementa el área de su antecedente de propiedad. La adición podrá ser hecha si se funda en resolución judicial o administrativa de la que así se desprenda.

..."

El numeral en estudio prevé las formalidades para la redacción de las escrituras, entre las cuales se establece que se deben resumir los antecedentes del acto y que no se puede modificar la descripción de un inmueble, si con esta se incrementa el área de su antecedente de propiedad; sin embargo dicha adición puede realizarse siempre y cuando se funde en resolución judicial o administrativa de la que así se desprenda.





En ese sentido, el instrumento notarial en estudio, únicamente constituye un acta notarial en la que se hace constar la manifestación del otorgante, respecto de la pretendida rectificación de superficie, medidas y colindancias, la cual no es susceptible de inscribirse en el Registro Público, al no encontrarse sustentada en una resolución judicial de apeo y deslinde.

Sirve de sustento a la anterior determinación, la tesis aislada con número de registro 190822, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo rubro y texto refieren lo siguiente:



"NOTARIOS PÚBLICOS. CARECEN DE FACULTAD E IMPERIO PROPIOS PARA PROTOCOLIZAR UNA ACLARACIÓN DE MEDIDAS O COLINDANCIAS POR CONSECUENCIA DE UNA DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 74, fracción V, inciso b), de la Ley Orgánica del Notariado del Estado de México, no es permisible a los fedatarios modificar en una escritura la descripción de un inmueble, si con ello en forma unilateral se implementa un incremento del área de antecedentes de propiedad. Luego, en orden con lo dispuesto por dicho precepto, no es jurídicamente factible que con base en una mera declaración de la demandada y un plano topográfico se "corrigeria", según el acta notarial tildada de nula, cierta superficie o determinada cantidad de terreno, máxime que una recta comprensión y exégesis del diverso artículo 94 de la ley en consulta permite concluir que los hechos, abstenciones, estados y situaciones que refiere el propio numeral, deberán apreciarse precisamente por el notario público en forma objetiva, es decir, según los elementos idóneos y precisos con que cuente, pero no a solicitud unilateral de la compareciente para que se haga la protocolización relativa, y menos aún con base en una documental privada carente de eficacia jurídica. Consecuentemente, aunque el acta notarial contenga una manifestación de voluntad de parte legítima que podría generar efectos de derecho, en la realidad se trata de un acto autónomo de las partes y sus efectos se producirán sólo si resultan acordes a derecho, concepto que obviamente no puede comprender una "supuesta aclaración de medidas y colindancias" unilateral e impropia, pues de ser así, ya no es susceptible de producir consecuencias legales porque, reiterase, los notarios públicos carecen de facultades para determinar por sí la corrección o aclaración de las medidas de un inmueble, pues ello compete solamente en juicio contencioso a la autoridad judicial.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
SEGUNDO CIRCUITO.



Amparo directo 242/2000. David Mayen Rocha. 19 de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretaria: Araceli Delgado Holguín."

En ese sentido, no es procedente la inscripción del acta notarial en estudio, pues como se mencionó con anterioridad, por una parte, existe disposición expresa que prohíbe la inscripción de la resolución de verificación de linderos y por otra parte, el acta notarial en referencia, no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos previstos en los artículos 8.53 del Código Civil del Estado de México, 57 de la Ley Registral para el Estado de México y 78 del Reglamento de la Ley Registral del Estado de México, para ser inscribibles, de ahí que, se considere correcta la determinación de la responsable, al negar la inscripción del mencionado documento.

En otro orden de ideas, debemos precisar que el registro público de la propiedad tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros; así como a la situación jurídica de los bienes y derechos para el mismo efecto.

De igual forma, en términos de lo previsto por el numeral 8.2 del Código Civil del Estado de México, las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos no constitutivos, ya que los derechos provienen del acto jurídico y no de su inscripción, pues a través de esta última únicamente se da publicidad a aquellos.

El ordenamiento legal a que se hace referencia en el párrafo anterior, establece lo siguiente:

"Artículo 8.2.- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de su inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho. La inscripción es el acto mediante el cual se registra la constitución, adquisición, transmisión, modificación, limitación, gravamen o extinción de derechos



96

reales o los que sin serlo sean inscribibles de acuerdo con la Ley Registral.

La anotación es el acto procedimental que en relación con el contenido de una inscripción, deja constancia en forma preventiva o provisional de una situación jurídica que limita, grava o afecta el derecho o bien que ampara dicha inscripción."

Por otra parte, se debe precisar que el artículo 8.10 del Código Civil del Estado de México, establece cuáles son los documentos registrables, entre los cuales encontramos los siguientes:

"Artículo 8.10.- Sólo se registrarán:

I. Los testimonios de instrumentos notariales, copias certificadas electrónicas, formatos precodificados u otros documentos auténticos;

II. Las resoluciones y providencias judiciales que así lo determinen, así como los demás títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación administrativa o que atribuyan o transfieran el dominio de un bien inmueble;

III. Los documentos privados no traslativos de dominio de inmuebles que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la ley, siempre y cuando se hayan ratificado sus firmas ante Notario Público, o judicialmente;

IV. Los planes de Desarrollo Urbano Regionales, Municipales y de Centros de Población que contemplen las reservas, usos, destinos y provisiones, siempre y cuando graven, limiten o afecten la propiedad individual, materializada en los folios electrónicos y en la base de datos del sistema operativo."



Así, de la interpretación armónica a los numerales anteriormente referidos, se puede concluir que el registro público de la propiedad tiene como objetivo dar publicidad a los actos y hechos jurídicos para que puedan surtir efectos declarativos contra terceros; dicho registro, puede darse mediante la inscripción o anotación de los documentos, según corresponda, conforme a lo establecido en la legislación.

En ese sentido, tenemos que la inscripción es el acto mediante el cual se registra la constitución, adquisición, transmisión, modificación, limitación, gravamen o extinción de derechos reales o los que sin serlo sean inscribibles de acuerdo con la Ley Registral.

Por otra parte, la anotación es el acto procedimental que en relación con el contenido de una inscripción, deja constancia en forma



preventiva o provisional de una situación jurídica que limita, grava o afecta el derecho o bien que ampara dicha inscripción.

Ahora bien, en el presente asunto, no se debe perder de vista que el particular demandante pretendió solicitar la inscripción del instrumento número [REDACTED], [REDACTED], otorgado ante la fe de la Notaria Provisional de la Notaría Pública número [REDACTED] del Estado de México, con residencia en el Municipio de Toluca, que contiene **"LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS"** que otorgó [REDACTED] [REDACTED] representado por el Contador Público Firtino [REDACTED]; acto que no puede ser inscribible como ya ha sido analizado a lo largo del presente fallo.

Finalmente, se debe precisar que si bien el tercero interesado en el presente recurso de revisión, ofreció la prueba superviniente consistente en las copias certificadas de cinco anexos de asientos registrales, emitidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, lo cierto es que dichos medios de convicción resultan ineficaces para determinar que si es inscribible el instrumento notarial que contiene **"LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS"**; toda vez que los asientos registrales ofrecidos por dicha parte, fueron realizados por el Registrador de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Lerma, en cumplimiento a una determinación emitida por el Magistrado de la Séptima Sala Regional, mediante el cual ordenó a realizar la inscripción de dichos tramites, dado que la sentencia dictada en dichos asuntos, ordenó su inscripción.

En ese sentido, se debe señalar que por una parte, las resoluciones que dieron origen a las anotaciones mencionadas fueron dictadas por el Magistrado de la Séptima Sala Regional, sin que hubieran sido recurridas por la responsable, y al haber causado



97

ejecutoria, se tuvieron que cumplimentar, mediante la inscripción de los instrumentos notariales contenidos en dichos asientos

No obstante lo anterior, como se ha analizado en el presente asunto, el instrumento notarial que pretende ser inscrito por el tercero interesado, no es inscribible; por ello es que los aludidos medios de prueba no pueden tener el alcance pretendido.

En ese orden de consideraciones, esta Sección de la Sala Superior, determina que lo procedente es con fundamento en el artículo 288 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, **REVOCAR** la sentencia de veinte de diciembre de dos mil diecisiete, dictada en el juicio administrativo 876/2017, por el Magistrado de la Séptima Sala Regional, para el efecto de reconocer la **VALIDEZ** del oficio de veintisiete de julio de dos mil diecisiete, con número de trámite 66131, emitido por el Registrador de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Lerma, Estado de México, mediante el cual se suspendió la inscripción de la escritura número [REDACTED], otorgada ante la Notaria Provisional número [REDACTED] del Estado de México con residencia en el Municipio de Toluca, ello con fundamento en el artículo 1.10 del Código Administrativo del Estado de México y 273 fracción VII del Código Adjetivo de la Materia.

LA ADMINISTRACIÓN
DE MÉXICO
PERIODO
SECCIÓN

En mérito de lo expuesto y fundado se:

RESUELVE

PRIMERO.- Se **REVOCA** la sentencia de veinte de diciembre de dos mil diecisiete, dictada en el juicio administrativo 876/2017, por el Magistrado de la Séptima Sala Regional, en atención a las consideraciones expuestas en la presente sentencia.



**TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MÉXICO**



SEGUNDO.- Se reconoce la **VALIDEZ** del oficio de veintisiete de julio de dos mil diecisiete, con número de trámite 66131, emitido por el Registrador de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Lerma, Estado de México, con base en lo expuesto en el presente fallo jurisdiccional.

Notifíquese, personalmente al particular recurrente y por oficio a la autoridad tercero interesadas, así como al Magistrado de la Séptima Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México

Así lo resolvió la Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, en sesión celebrada el quince de noviembre del dos mil dieciocho, por unanimidad de votos de los Magistrados Claudio Gorostieta Cedillo, Miguel Ángel Vázquez del Pozo y Gerardo Rodrigo Lara García, siendo ponente el primero de los nombrados, quienes firman ante la Secretaria de Acuerdos de la Sección, que da fe.



**EL PRESIDENTE DE LA PRIMERA SECCIÓN
DE LA SALA SUPERIOR**

Handwritten signature of Claudio Gorostieta Cedillo
CLAUDIO GOROSTIETA CEDILLO

**EL MAGISTRADO DE LA PRIMERA
SECCIÓN DE LA SALA SUPERIOR**

**EL MAGISTRADO DE LA PRIMERA
SECCIÓN DE LA SALA SUPERIOR**

Handwritten signature of Miguel Ángel Vázquez del Pozo
**MIGUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DEL
POZO**

Handwritten signature of Gerardo Rodrigo Lara García
**GERARDO RODRIGO LARA
GARCÍA**



98

**LA SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS DE LA
PRIMERA SECCIÓN DE LA SALA SUPERIOR**

PATRICIA VÁZQUEZ RÍOS.

CGC/RSM

LA QUE SUSCRIBE, LICENCIADA PATRICIA VÁZQUEZ RÍOS, SECRETARÍA GENERAL DE ACUERDOS DE LA PRIMERA SECCIÓN DE LA SALA SUPERIOR DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MÉXICO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 58 FRACCIÓN VII DE LA LEY ORGÁNICA DE DICHO TRIBUNAL, CERTIFICA QUE LAS FIRMAS CONTENIDAS EN LA PRESENTE HOJA, FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA SENTENCIA DICTADA EL QUINCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, DENTRO DEL EXPEDIENTE DEL RECURSO DE REVISIÓN 238/2018.

ELIMINADO. Fundamento legal: Artículos 3 y 143 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios. Así como lo dispuesto en los artículos 2 fracción I, VII, VIII y XII, 6 y 16 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios. En virtud de tratarse de información concerniente a una persona identificada o identificable.



03-Dic

SIN TEXTO