



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MÉXICO



JUICIO ADMINISTRATIVO.  
EXPEDIENTE: 112/2023.  
UNE: 2023-1197.

ACTOR (A): [REDACTED]

AUTORIDADES DEMANDADAS: DIRECTOR GENERAL; REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE CUAUTITLÁN; Y ANALISTA-CALIFICADOR, TODOS DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO.

MAGISTRADO: JACINTO POLICARPO MONTES DE OCA VÁZQUEZ.

Atizapán de Zaragoza, Estado de México, a diecinueve de mayo de dos mil veintitrés.

**VISTAS** las constancias que integran el expediente del juicio administrativo que se cita al rubro, para concluir la instancia contenciosa administrativa; y

Con fundamento en los artículos 4, 6, 15, 18, 23 fracción VI y 24 fracción XIV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, así como los numerales 3 fracción VI, 6, 7, 15, 22, 24, 27, 40, 76 y 77 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios, y para efectos de la presente sentencia definitiva se observarán los siguientes:

**DATOS PERSONALES**

Concebidos por la referida ley de protección de datos personales, como toda información concerniente a una persona física o jurídica colectiva identificada o identificable, establecida en cualquier formato o modalidad, y que esté almacenada en los sistemas y bases de datos, se considerará que una persona es identificable cuando su identidad pueda determinarse directa o indirectamente a través de cualquier documento informativo físico o electrónico y que para efectos de la presente sentencia son:

Autor: [REDACTED]



## ACTUACIONES PROCESALES

### 1. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.

El veintidós de febrero de dos mil veintitrés, la parte actora formuló demanda administrativa en contra de las autoridades demandadas (fojas 2 a 15).

### 2. ADMISIÓN.

El veintitrés de febrero de dos mil veintitrés, se admitió a trámite la demanda, y se ordenó emplazar a las autoridades demandadas, teniéndose por admitidas las pruebas ofrecidas por la parte actora (fojas 39 a 43).

### 3. EMPLAZAMIENTO.

El trece de marzo de dos mil veintitrés, fueron notificadas las autoridades demandadas (foja 47).

### 4. CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

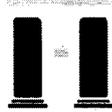
El veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, se tuvo por contestada la demanda instaurada en contra de la autoridad demandada (fojas 81 y 82).

### 5. AUDIENCIA DEL JUICIO.

El dieciocho de abril de dos mil veintitrés, tuvo verificativo la audiencia, se desahogaron las pruebas ofrecidas por las partes; se tuvo por perdido el derecho del accionante y las demandadas para formular alegatos, por lo que se turnaron las constancias para la emisión de sentencia definitiva (fojas 85).



# TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MÉXICO



## ESTRUCTURA CONSIDERATIVA

### I. COMPETENCIA.

Esta Sexta Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, es competente para conocer y resolver el juicio administrativo que se tramita de conformidad con lo dispuesto por los artículos 116 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 87 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 41, 42 y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública de la Entidad, 1 Fracción I, 199, 200, y 229 fracción I, 272 A y 272 B fracción I, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, 3, 4, 35 y 36 fracción I y V de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, y 45 del Reglamento Interior de este Órgano Jurisdiccional.

### II. LEGITIMACIÓN.

El Licenciado en Derecho Jacinto Policarpo Montes de Oca Vázquez, se encuentra legitimado para conocer y resolver el presente asunto en términos del Decreto 301 de la "LX" Legislatura del Estado de México, de fecha veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, en relación con el Acuerdo de la Junta de Gobierno y Administración del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Libre y Soberano de México "Gaceta de Gobierno", el treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno.

### III. REQUISITOS DE PROCEDENCIA.

#### A) Análisis de las Causales de Improcedencia y Sobreseimiento.

Por ser una cuestión de orden público e interés social y de estudio preferente, ya sea a petición de parte o de oficio, según lo establece el artículo 273, fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; esta Sala Regional procede al estudio oficioso de las causales de



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MÉXICO



improcedencia y sobreseimiento que advierte se actualizan en el presente juicio; facultad que encuentra sustento en el criterio de Jurisprudencia PE-57, Primera Época, consultable en la Publicación Oficial de Jurisprudencias del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, cuyo rubro y texto establecen:

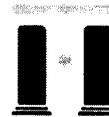
**IMPROCEDENCIA DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. FACULTAD PARA EXAMINARLA DE OFICIO.**

Es conocido con amplitud el lineamiento de que la procedencia de todo juicio debe examinarse en forma previa, independientemente de que las partes la hayan o no alegado, por ser una cuestión de orden público. Por lo tanto, las Salas del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado tienen la más amplia facultad para estudiar de oficio las causales de improcedencia o de sobreseimiento que queden acreditadas en el juicio o recurso de su conocimiento, después de que se haya contestado la demanda hasta la conclusión del procedimiento del referido juicio o recurso, conforme a los artículos 69, 77 y 78 de la Ley de Justicia Administrativa de la Entidad.

En ese orden de ideas, este Juzgador advierte que en el presente asunto se actualiza la causal prevista en la fracción XI del artículo 267 y II del artículo 268, ambos del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, en razón de que, del análisis del escrito de demanda, el cual se estudia en su conjunto como un todo, se desprende de la lectura y análisis de los actos señalados como impugnados por la parte accionante que los mismos no fueron dictados, ordenados, ejecutados o tratados de ejecutar por las autoridades demandadas **DIRECTOR GENERAL Y ANALISTA-CALIFICADOR DE LA OFICINA REGISTRAL DE CUAUTITLÁN, AMBOS DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO**, de ahí que no se ubique en ninguna de las hipótesis previstas por el artículo 230 fracción II inciso a) del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; en consecuencia dichas autoridades no tiene el carácter de demandadas en el presente juicio, por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto por los 267 fracción XI, en relación con él y 268 fracción II del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, se decreta el **SOBRESEIMIENTO** del



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MÉXICO



juicio únicamente por las autoridades antes mencionadas lo anterior bajo las consideraciones de hecho y de derecho expuestas con anterioridad.

**B) Procedencia.** De acuerdo con lo establecido en los artículos 229 fracciones I y II, 231, 238, 239, 240 y 241 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, según se expone a continuación:

**1) Forma.** La demanda fue presentada por escrito, haciéndose constar el nombre y firma de la parte actora; se identifican los actos controvertidos, se enuncian los hechos y los conceptos de violación en los que se basa la impugnación, los preceptos presuntamente violados; así como el domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones, además de ofrecer pruebas.

**2) Oportunidad.** La demanda fue promovida de manera oportuna. Ello dado que el acto impugnado es la Constancia de Suspensión del trámite 692074 de fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés, suscrita por la autoridad demandada; por lo que el cómputo del plazo para su interposición debe efectuarse a partir del día siguiente al en que surtió efectos la notificación de dicho acto, diligencia de notificación que se practicó el día veinte de febrero de dos mil veintitrés.

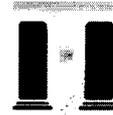
De este modo, si se toma en cuenta la fecha en que se notificó el acto impugnado, se tiene que el plazo para interponer la demanda del juicio comprendió del veintidós de febrero al quince de marzo de dos mil veintitrés, mientras que la demanda se presentó el veintidós de febrero de dos mil veintitrés, es decir, dentro del término establecido en el numeral 238 del Código Adjetivo de la Materia, según el calendario oficial que rige a este Órgano Jurisdiccional.

**3) Legitimación.** La parte actora cuenta con legitimación para promover el juicio, en términos de lo dispuesto por el artículo 230 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, en tanto que es la destinataria del acto que reclama en la vía contenciosa administrativa.

**4) Interés jurídico y legítimo.** Se tiene por satisfecho este requisito según lo establecido en el artículo 231 del Código de Procedimientos Administrativos



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MÉXICO



del Estado de México, dado que la actora promueve el presente juicio en contra del Constanca de suspensión del trámite 692074 de fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés, suscrita por el Registrador de la Propiedad y del Comercio de Cuautitlán, del Instituto de la Función Registral del Estado de México, del cual es destinatario.

#### IV. FIJACIÓN DE LA LITIS.

Con fundamento en el artículo 273 fracción VI del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, la **LITIS** en el juicio administrativo en que se actúa se ciñe a reconocer la validez o declarar la invalidez de:

Constancia de suspensión del trámite 692074 de fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés, suscrita por el Registrador de la Propiedad y del Comercio de Cuautitlán, del Instituto de la Función Registral del Estado de México.

#### V. ANÁLISIS DE LOS CONCEPTOS DE INVALIDEZ.

En estricto cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 y 273 fracción III del Código Adjetivo de la Materia, se procede al análisis de los conceptos de invalidez señalados por la parte actora en el escrito de demanda, mismos que pueden consultarse de constancias que integran la instrumental de actuaciones, lo que se tiene por reproducido como si se insertara a la letra, aclarando que el Código Adjetivo de la materia, no establece como obligación para esta Instancia de Justicia Administrativa que transcriba los conceptos de nulidad, ya que basta con que se estudien los planteamientos de legalidad que efectivamente se hayan hecho valer para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia que debe revestir toda sentencia.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Tesis: 2a./J. 58/2010 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 164618 Segunda Sala Tomo XXXI, Mayo de 2010 Pág. 870. Jurisprudencia (Común) criterio que se inserta a la letra:



## TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MÉXICO



### **"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN".**

De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la Litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

### **VI. ESTUDIO DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA.**

En el presente asunto se atienden los motivos que en su defensa expresó la autoridad demandada en el escrito de contestación de demanda, visibles en las constancias que obran glosadas en el juicio en que se actúa.

### **VIII. ESTUDIO DE FONDO.**

Con fundamento en el artículo 273 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, se procede al análisis de las cuestiones planteadas por las partes, por lo que de conformidad con el artículo 273 fracción IV del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, al valorar conforme a las reglas previstas en los artículos 91, 92, 95, 100, 101, 102, 104 y 105 de la Ley Adjetiva de la Materia, las pruebas ofrecidas y admitidas, se llega a la determinación certera de que lo expresado



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MÉXICO



por la parte actora es fundado para declarar la invalidez del acto controvertido, como se explica enseguida:

En el presente asunto cabe tomar en consideración lo establecido en los numerales 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 1.8, fracciones II, VII, IX y XII del Código Administrativo de la misma Entidad Federativa, los cuales a la letra indican:

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Artículo 1.8. Para tener validez, el acto administrativo deberá satisfacer lo siguiente: (...)

II. Ser expedido sin que medie error sobre el objeto, causa o fin del acto; (...)

VII.- Tratándose de un acto administrativo de molestia, estar fundado y motivado, señalando con precisión el o los preceptos legales aplicables, así como las circunstancias generales o especiales, razones particulares o causa inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, debiendo constar en el propio acto administrativo la adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicadas al caso concreto; (...)

IX. Guardar congruencia en su contenido y, en su caso, con lo solicitado; (...)

XII. Tratándose de resoluciones desfavorables a los derechos e intereses legítimos de los particulares, deberá hacerse mención del derecho y plazo que tienen para promover el recurso administrativo de inconformidad o el juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo; (...)

De la interpretación gramatical a dichos numerales, se desprende que todo acto que emiten las autoridades de esta entidad federativa, debe expresarse a través de un mandamiento escrito, que se encuentre firmado por el funcionario competente, y que contenga la precisión pormenorizada de los preceptos de derecho y los antecedentes de hecho en los que se justifique el proceder de dichas autoridades. Haciendo la precisión que el segundo arábigo establece los requisitos de validez que deberán reunir los actos administrativos, con el afán de poner a los particulares a salvo de todo acto de afectación a su esfera de derechos, impone el deber ineludible a las autoridades, independientemente de su jerarquía o naturaleza de expresar en el documento en que se contenga su voluntad, los cuerpos legales y preceptos



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MÉXICO



que se estén aplicando al caso en concreto, señalando con toda exactitud los incisos, sub incisos, fracciones, así como las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables; situaciones que entrañan los principios de fundamentación, motivación, exhaustividad y congruencia.

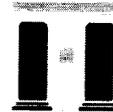
Finalmente, de la fracción II en cita se desprende que las autoridades administrativas de la Entidad, se encuentran obligadas a emitir sus actos libres de error en el objeto, causa o fin, esto con la finalidad de dotar de validez jurídica a sus determinaciones, en ese tenor, doctrinalmente entendemos como error *"la falsa representación de la realidad determinada por la ignorancia, es decir, por no haber tenido la parte conocimiento de todas las circunstancias que influyen en el acto concertado, o por equivocación, es decir, por no haber valorado exactamente la influencia de dichas circunstancias"*.

Ahora bien, del expediente formado con motivo del acto impugnado, remitido por la autoridad demandada, se advierte que con fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés el Registrador de la Propiedad y del Comercio de Cuautitlán del Instituto de Función Registral del Estado de México determino procedente suspender el trámite de inscripción de sentencia definitiva dictada en el Juicio Ordinario Civil de Usucapión, dictada por el Juzgado Cuarto Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cuautitlán, del Poder Judicial del Estado de México, en el expediente 2997/2021 del índice del referido juzgado, fundamentando su determinación en los artículos 84 y 86 de la Ley Agraria; 84 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 32 del Código Civil del Estado de México; 35, 104 al 107 de la Ley Registral para el Estado de México y 1, 2,3, 4 fracción IV, 5, 7 fracciones V y IX, 12, 13 fracción II, 66, 67, 69, 71, 72, 74, 75, 76, 77 y 140 del Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México y motivándola bajo el razonamiento siguiente:

"1.- DEBIDO A QUE EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA SE TRATA DE UNA PARCELA DE LA CUAL SE ADOPTÓ EL DOMINIO PLENO SIN QUE A LA FECHA



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MÉXICO



REGISTRALMENTE HAYA SUFRIDO ENAJENACIÓN ALGUNA, POR TANTO NO ES POSIBLE INSCRIBIR LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DEL JUICIO SUMARIO DE USUCAPIÓN, YA QUE EN LA MISMA NO SE HACE MENCIÓN ALGUNA SOBRE SI SE DIO DEBIDO CUMPLIMIENTO A LO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 84 DE LA LEY AGRARIA QUE SE REPRODUCE A SU CONTINUACIÓN PARA SU MAYOR ABUNDAMIENTO (...), POR LO ANTERIOR, SE CONMINA A PRESENTAR LOS ANEXOS DE LA NOTIFICACIÓN DE ENAJENACIÓN DE TIERRAS EJIDALES CON DOMINIO PLENO PARA DERECHO DEL TANTO NOTIFICADAS A LOS EJIDATARIOS, LOS AVECINDADOS, EL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL, ASÍ COMO SUS RESPECTIVOS MANIFIESTOS DE NO EJERCER EL DERECHO DEL TANTO A LAS QUE HACE REFERENCIA EL ARTICULO ANTES REPRODUCIDO, ESTO A TRAVÉS DE LOS MEDIOS IDÓNEOS PARA PROCEDER CON LA DEBIDA INSCRIPCIÓN.

2.- POR OTRO LADO, DEBERÁ EXHIBIR EL AVALUO REALIZADO POR INSTITUCIÓN DE CRÉDITO AUTORIZADA PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 86 DE LA LEY AGRARIA QUE SE CITA A CONTINUACIÓN (...) Y

3.- AUNADO A LO ANTERIOR DEBERÁ AGREGAR EL DERECHO DE PREFERENCIA A FAVOR DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIOS ESTABLECIDO POR LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS."

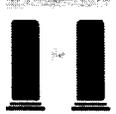
Determinación adoptada por la autoridad demandada que esta Magistratura de conocimiento no comparte, además de considerarla incorrecta, ello en virtud de los razonamientos que se insertan a continuación.

Para analizar la legalidad del acto impugnado en el presente juicio, es necesario traer a colación lo establecido por los artículos 84 y 86 de la Ley Agraria; 84 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las cuales se insertan a continuación en su literalidad:

"Artículo 84.- En caso de **la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno**, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, **gozarán del derecho del tanto**, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. **Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.** (...)



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MÉXICO

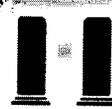


Artículo 86.- **La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menos al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.**

Artículo 84. La Federación, **las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, tendrán en los términos de las leyes federales y locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, para destinarlos preferentemente a la constitución de Espacio Público, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, señaladas en los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial aplicables, cuando éstos van a ser objeto de enajenación a título oneroso.** "

De la interpretación sistemática de los citados numerales se colige que tratándose de tierras ejidales que hubieren adoptado el dominio pleno, en su primera enajenación se otorga para el derecho de tanto en favor de los miembros del núcleo ejidal así como para el Gobierno del Estado o Municipio de que se trate, puntualizando que el precio de dicha transacción necesariamente será tasado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito autorizada.

En ese orden de ideas, resulta imperioso definir la figura jurídica de la enajenación, mismo que en términos del Diccionario Virtual de la Real Academia Española corresponde a "*Vender o ceder la propiedad de algo u otros derechos*" según el Diccionario Jurídico Elemental de Guillermo Cabanellas de Torres corresponde al "*Acto jurídico por el cual se transmite a otro la propiedad de una cosa, bien a título oneroso, como en la compraventa o en la permuta o a título lucrativo, como en la donación y en el préstamo sin interés*" y finalmente el Diccionario Jurídico Mexicano de la Universidad Nacional Autónoma de México la define como: "*La trasmisión del dominio sobre una cosa o derechos que nos pertenece a otro u otros sujetos. (...) todo acto o actos por el que transmitimos una cosa o un derecho a otra u otras personas*", luego entonces, este Juzgador concluye que al emplear el termino enajenación el legislador se refiere a los actos jurídicos a través de los cuales el titular del derecho real transmite la propiedad del bien en cuestión en favor

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MÉXICO

del adquirente, particularmente aquellos actos en los que existe un pago pecuniario como contraprestación, afirmación que se realiza en virtud que los artículos supra citados sanciona su inobservancia con la nulidad de la "venta", el pago de una contraprestación económica, además de referir actos "onerosos".

Sin embargo, para el caso que nos ocupa en el presente juicio, este Juzgador advierte que si bien es cierto, el trámite de inscripción registral identificado con el numero 692074 versa respecto de la transmisión de la propiedad de una parcelas sobre las que se adoptó el dominio pleno, no menos cierto lo es que la sentencia cuya inscripción se ordenó no constituye un acto jurídico a través del cual el titular registral de mutuo proprio transmita la propiedad del inmueble en cuestión al adquirente a título oneroso, es decir, no constituye un contrato de compra venta o acto análogo en el que se realice el pago de una contraprestación por dicha enajenación, sino que se regulariza una situación de hecho mediante la institución jurídica denominada "usucapión" que implica la adquisición o pérdida de un derecho sustantivo, como el de la propiedad, por el mero transcurso del tiempo, bajo las modalidades previstas por la legislación civil de la entidad.

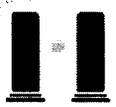
Por los motivos expuestos con antelación, se puede concluir válidamente que la autoridad demandada realizó una interpretación errónea de los hechos que preceden la solicitud de inscripción de mérito, circunstancia que incide directamente en los fundamentos legales y motivos en los que pretende sustentar la determinación impugnada, inobservando los requisitos de validez del acto administrativo que fueran citados en el presente considerando.

#### IX. EFECTOS DEL FALLO.

Con fundamento en los artículos 1.8 fracción VII y VIII, y 1.11 fracción I y III del Código Administrativo del Estado de México, se declara la **INVALIDEZ** de la Constancia de Suspensión del trámite 692074 de fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés, suscrita por el Registrador de la Propiedad y del Comercio de Cuautitlán del Instituto de la Función Registral del Estado de México.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MÉXICO



**X. CONDENA.**

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 276 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, para el efecto de restituir en el pleno goce de los derechos afectados a la parte actora, se condena al Registrador de la Propiedad y del Comercio de Cuautitlán del Instituto de la Función Registral del Estado de México, a que en un plazo de **TRES DÍAS HÁBILES** siguientes al en que **CAUSE EJECUTORIA** la presente sentencia, deje insubsistente la suspensión del trámite 692074 y continúe con la inscripción de la sentencia dictada el catorce de marzo de dos mil veintidós dentro del Juicio Ordinario Civil de Usucapión 2997/2021, solicitada por el Juez Cuarto Civil del Distrito Judicial de Cuautitlán, del Poder Judicial del Estado de México.

Fenecido dicho término, se le concede a la demandada un diverso de **TRES DÍAS HÁBILES** para que informe a esta Sala sobre el cumplimiento que haya dado a la presente resolución, apercibida que, en caso de no hacerlo, se hará uso de alguno de los medios de apremio establecidos en los artículos 280 y 281, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

En mérito de lo expuesto y fundado, con fundamento en lo establecido en el numeral 273, fracción VII del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; se

**RESUELVE**

**PRIMERO.** Se decreta el sobreseimiento únicamente por cuanto hace al **DIRECTOR GENERAL; Y ANALISTA/CALIFICADOR DE LA OFICINA REGISTRAL DE CUAUTILÁN, AMBOS DEL INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO** con base en las razones contenidas en el punto II de la Estructura Considerativa del presente fallo

**SEGUNDO.-** Se declara la invalidez del acto impugnado, con base en las razones contenidas en los puntos VIII y IX de la Estructura Considerativa del presente fallo.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MÉXICO



**TERCERO.-** Se condena a la autoridad demandada, a dar cumplimiento a lo ordenado en la parte X de la Estructura Considerativa de esta resolución.

Notifíquese personalmente a la parte actora y por oficio a las autoridades demandadas, con fundamento en el artículo 25 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Así lo resolvió y firma el Licenciado **JACINTO POLICARPO MONTES DE OCA VÁZQUEZ**, Magistrado adscrito a la Sexta Sala Regional de Jurisdicción Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, con Residencia en Atizapán de Zaragoza, Estado de México, ante la presencia del Licenciado **JUAN CUÉLLAR DURÁN** Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

**JACINTO POLICARPO MONTES DE OCA VÁZQUEZ,  
MAGISTRADO DE LA SEXTA SALA REGIONAL**

**JUAN CUÉLLAR DURAN,  
SECRETARIO DE ACUERDOS**

Esta hoja corresponde a la sentencia dictada el diecinueve de mayo de dos mil veintitres, en el juicio administrativo 34/2023, del índice de la Sexta Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, constante de siete fojas útiles por ambos lados; para los efectos legales a que haya lugar.

**JUAN CUÉLLAR DURÁN,  
SECRETARIO DE ACUERDOS.**

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 y VIII, 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. (Los datos testados de este documento se encuentran en la página 1)