

Culiacán, Rosales, Sinaloa, a veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete.

Visto para resolver el presente juicio de nulidad número **2531/2015-3**, promovido por la **CIUDADANA *******, quien demandó al **HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CULIACÁN, SINALOA, UNIDAD DE CATASTRO MUNICIPAL DEL CITADO AYUNTAMIENTO**, así como al **INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE SINALOA**, señalando como tercero interesado a la ciudadana *********; y

R E S U L T A N D O:

1.- Que con fecha veinte de octubre de dos mil quince, compareció ante esta Sala Regional Zona Centro del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sinaloa, la **CIUDADANA *******, quien demandó al **HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CULIACÁN, SINALOA, UNIDAD DE CATASTRO MUNICIPAL DEL CITADO AYUNTAMIENTO**, así como al **INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE SINALOA**, señalando como tercero interesado a la **CIUDADANA *******, por la nulidad del título de propiedad expedido a la tercero interesada, el día once de diciembre de dos mil doce, así como el ilegal registro y la cancelación de la clave catastral número *********.

2.- Mediante acuerdo de fecha diecinueve de enero de dos mil dieciséis, se admitió la demanda, ordenándose el emplazamiento de las autoridades demandadas y tercero interesado, para que produjeran contestación y comparecencia a juicio, respectivamente.

3.- A través de auto de fecha seis de abril de dos mil dieciséis, se mandó aclarar el escrito de contestación de demanda, presentado por el Síndico Procurador del H. Ayuntamiento de Culiacán, en representación del citado Ayuntamiento, y se tuvo por contestada la demanda al Jefe del Departamento Jurídico del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, en representación del citado Instituto, asimismo, se tuvo por ofrecida la prueba superviniente de la parte actora, otorgándose plazo a las contrapartes para que se manifestaran al respecto.

4.- En proveído de fecha veintiséis de ese mismo mes y año, se ordenó el emplazamiento de la parte tercero interesada en el nuevo domicilio señalado por la parte actora.

5.- Por auto de fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, se tuvo por presentada la comparecencia a juicio de la parte tercero interesada, y se tuvo por no contestada la demanda a la autoridad, Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, ante su omisión en aclarar su escrito contestatario.

6.- Mediante acuerdo de fecha primero de agosto de dos mil dieciséis, se admitió la prueba superviniente ofrecida por la demandante.

7.- La parte actora ofreció las pruebas consistentes en documentales públicas, confesional, testimoniales, pericial grafoscópica y pericial topográfica, presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones, en tanto que la autoridad demandada que compareció a juicio, ofreció la presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones, las cuales admitidas por la Sala, se recibieron y desahogaron en las audiencias de

pruebas, alegatos y cierre, celebradas con fechas veintiuno de octubre, seis de diciembre, ambas de dos mil dieciséis y cinco de junio de dos mil diecisiete, citando el juicio para sentencia en la última de las fechas mencionadas, y;

CONSIDERANDO:

I.- Esta Sala es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con los artículos 2º, primer párrafo; 3º, 13, fracción I y 22, primer párrafo, todos de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, en relación con los numerales 23 y 25, ambos del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sinaloa.

II.- Enseguida, de conformidad con lo establecido por el artículo 65, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, se establece la presunción de certeza de los hechos que en forma precisa les imputa la parte actora a las autoridades demandadas, Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, y Jefe de la Unidad de Catastro Municipal del citado Ayuntamiento, en virtud de que la segunda mencionada no presentó su escrito de contestación de demanda, y la primera en mención fue omisa en corregir la irregularidad contenida en el mismo, no obstante haber sido debidamente notificada del requerimiento efectuado por esta Sala mediante proveído de fecha seis de abril de dos mil dieciséis.

III.- Ahora bien, y tomando en consideración las causales de improcedencia por ser de orden público, deben analizarse previamente a la *litis*, tal cual lo ha sostenido la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de las Jurisprudencias que a continuación se transcriben:

"Novena Época
Registro: 176291
Instancia: Primera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo: XXIII, Enero de 2006
Materia(s): Común
Tesis: 1a./J. 163/2005
Página: 319

IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO. ANTE LA EXISTENCIA DE ALGÚN INDICIO DE UNA CAUSAL DE ESA NATURALEZA, EL JUZGADOR DEBE INDAGAR O RECABAR DE OFICIO LAS PRUEBAS NECESARIAS PARA ASÍ ESTAR EN POSIBILIDAD DE DETERMINAR FEHACIENTEMENTE SI OPERA O NO ESA CAUSAL. Conforme al último párrafo del artículo 73 de la Ley de Amparo, el examen de las causales de improcedencia del juicio de garantías es oficioso, esto es, deben estudiarse por el juzgador aunque no las hagan valer las partes, por ser una cuestión de orden público y de estudio preferente al fondo del asunto. Asimismo, esta regla de estudio oficioso debe hacerse extensiva a la probable actualización de dichas causales cuando éstas se adviertan mediante un indicio, sea que una de las partes las haya invocado u ofrecido o que el juzgador las hubiese advertido de oficio, pues con independencia de cuál sea la vía por la que se conocieron esos indicios, el juzgador de amparo los tiene frente a sí, y la problemática que se presenta no se refiere a la carga de la prueba, sino a una cuestión de orden público; por consiguiente, si de las constancias de autos el juzgador de amparo advierte un indicio sobre la posible existencia de una causal que haría improcedente el juicio constitucional, oficiosamente debe indagar y en todo caso allegarse de las pruebas necesarias para resolver si aquélla se actualiza o no y así, probada fehacientemente, sobresea en el juicio o bien en caso contrario, aborde el fondo del asunto.

Contradicción de tesis 121/2003-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa, ambos del Tercer Circuito. 26 de octubre de 2005. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Tesis de jurisprudencia 163/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciséis de noviembre de dos mil cinco."

"Novena Época
Registro: 194697
Instancia: Primera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo: IX, Enero de 1999
Materia(s): Común
Tesis: 1a./J. 3/99

Página: 13

IMPROCEDENCIA. ESTUDIO PREFERENCIAL DE LAS CAUSALES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 73 DE LA LEY DE AMPARO. De conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 73 de la Ley de Amparo las causales de improcedencia deben ser examinadas de oficio y debe abordarse en cualquier instancia en que el juicio se encuentre; de tal manera que si en la revisión se advierte que existen otras causas de estudio preferente a la invocada por el Juez para sobreseer, habrán de analizarse, sin atender razonamiento alguno expresado por el recurrente. Esto es así porque si bien el artículo 73 prevé diversas causas de improcedencia y todas ellas conducen a decretar el sobreseimiento en el juicio, sin analizar el fondo del asunto, de entre ellas existen algunas cuyo orden de importancia amerita que se estudien de forma preferente. Una de estas causas es la inobservancia al principio de definitividad que rige en el juicio de garantías, porque si, efectivamente, no se atendió a ese principio, la acción en sí misma es improcedente, pues se entiende que no es éste el momento de ejercitarla; y la actualización de este motivo conduce al sobreseimiento total en el juicio. Así, si el Juez de Distrito para sobreseer atendió a la causal propuesta por las responsables en el sentido de que se consintió la ley reclamada y, por su parte, consideró de oficio que respecto de los restantes actos había dejado de existir su objeto o materia; pero en revisión se advierte que existe otra de estudio preferente (inobservancia al principio de definitividad) que daría lugar al sobreseimiento total en el juicio y que, por ello, resultarían inatendibles los agravios que se hubieren hecho valer, lo procedente es invocar tal motivo de sobreseimiento y con base en él confirmar la sentencia, aun cuando por diversos motivos, al sustentado por el referido Juez de Distrito.

Amparo en revisión 355/98. Raúl Salinas de Gortari. 10. de abril de 1998. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Mario Flores García.

Amparo en revisión 807/98. Byron Jackson Co., S.A. de C.V. 24 de junio de 1998. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Ángel Ramírez González.

Amparo en revisión 2257/97. Servicios Hoteleros Presidente San José del Cabo, S.A. de C.V. 4 de noviembre de 1998. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Álvaro Tovilla León.

Amparo en revisión 1753/98. Seguros Comercial América, S.A. de C.V. 11 de noviembre de 1998. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo; en su ausencia hizo suyo el asunto el Ministro Juan N. Silva Meza. Secretario: Mario Flores García.

Amparo en revisión 2447/98. José Virgilio Hernández. 18 de noviembre de 1998. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Urbano Martínez Hernández.

Tesis de jurisprudencia 3/99. Aprobada por la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión de trece de enero de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.”

Esta Sala, en observancia de lo dispuesto por la fracción II del artículo 96 de la ley que rige la actuación de este Tribunal, procede al estudio conjunto de la primera y segunda causales de sobreseimiento que invocó el ciudadano Síndico Procurador del Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, representante legal del mismo, quien compareció en representación de las autoridades municipales demandadas en el presente juicio, dada la estrecha relación entre sus argumentos.

En ese sentido, señala en su segunda causal de sobreseimiento, la representación legal del Honorable Ayuntamiento de Culiacán, que en la especie se actualiza la causal de improcedencia contenida en la fracción IV del artículo 93 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, en virtud de que la actora pretende la nulidad lisa y llana del título de propiedad expedido a la hoy tercero interesada, sin embargo, la emisión de dicho título tuvo sustento la sentencia dictada en el expediente *****, radicada en el Juzgado Primero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Culiacán, en la cual se estableció que la hoy actora debía desocupar y entregar el inmueble a la ciudadana *****, parte tercero interesada en el presente juicio, sentencia que quedó firme y fue elevada al grado de cosa juzgada, y por ello fue emitido el título de propiedad que constituye el acto impugnado en la especie.

Por lo que en la especie se actualiza la fracción IV del artículo 93 de la ley que rige este procedimiento, toda vez que el presente asunto ya fue resuelto en un procedimiento jurisdiccional como lo es el Juicio ***** antes mencionado, ventilado en el Juzgado Primero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Culiacán.

Al respecto, este Juzgador considera que los argumentos vertidos por la autoridad demandada en la causal de sobreseimiento invocada por su representante legal son por una parte infundados y por otra inatendibles.

Son infundados toda vez que contrario a lo que aduce, la parte actora señaló como acto impugnado el título de propiedad que se expidió el Honorable Ayuntamiento de Culiacán, en favor de la tercero interesada, así como la inscripción y registro del citado título de propiedad, actos todos, atribuidos a autoridades pertenecientes a la administración pública del municipio de Culiacán y del Estado de Sinaloa, respectivamente.

En virtud de lo antes expuesto y atendiendo a lo establecido por el numeral 13, fracción I, en relación con el artículo 3º, ambos de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, los cuales a la letra disponen:

"ARTÍCULO 13. El Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sinaloa, será competente para conocer y resolver de los juicios:

I. Que se ventilen por las controversias que se susciten en relación con la legalidad, interpretación, cumplimiento y efectos de actos, procedimientos y resoluciones de naturaleza administrativa y fiscal que emitan las autoridades señaladas por el artículo 3o de esta Ley, y cuya actuación afecte la esfera jurídica de los particulares; (...)."

"ARTÍCULO 3º.- El Tribunal de lo Contencioso Administrativo conocerá y resolverá las controversias que se susciten en relación con la legalidad, interpretación, cumplimiento y efectos de actos, procedimientos y resoluciones de naturaleza administrativa y fiscal, que emitan, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar las autoridades del Estado, de los municipios, sus organismos descentralizados o cualquier persona o institución que funja como autoridad y cuya actuación afecte la esfera jurídica de los particulares".

Del primero de los preceptos en estudio se logra abstraer que el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sinaloa, será competente para conocer y resolver de los juicios que se ventilen por las controversias que se susciten en relación con la legalidad, interpretación, cumplimiento y efectos de actos, procedimientos y resoluciones de naturaleza administrativa y fiscal que emitan las autoridades señaladas por el artículo 3º de del citado ordenamiento, y cuya actuación afecte la esfera jurídica de los particulares, y a su vez el referido artículo 3º establece que el Tribunal conocerá y resolverá las controversias que se susciten en relación con la legalidad, interpretación, cumplimiento y efectos de actos, procedimientos y resoluciones de naturaleza administrativa y fiscal, que emitan, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar las autoridades del Estado, de los Municipios, sus organismos descentralizados o cualquier persona o institución que funja como autoridad y cuya actuación afecte la esfera jurídica de los particulares.

Bajo las consideraciones reguladas por los ordinales en estudio, esta Sala concluye que toda vez que el acto impugnado lo constituye la nulidad del título de propiedad expedido a la tercero interesada, el día once de diciembre de dos mil doce, así como el ilegal registro y la cancelación de la clave catastral número *****, mismos que el actor atribuye al Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, Jefe de la Unidad de Catastro Municipal del citado Ayuntamiento, así como al Instituto Catastral

del Estado de Sinaloa, la cuales tienen el carácter de autoridades para el juicio contencioso administrativo, en ese sentido, el juicio que nos ocupa es competencia de este tribunal.

Por otra parte, es inatendible vía causal de improcedencia y sobreseimiento, el argumento de la autoridad, en el sentido de que dicho título de propiedad fue expedido en atención al fallo emitido en el juicio *****, radicada en el Juzgado Primero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Culiacán, en virtud de que los argumentos vertidos por la demandada se involucran con el estudio del fondo del presente asunto, pues es versa sobre sí la actora acredita o no su acción en el presente juicio, la anterior determinación encuentra sustento en las Tesis de Jurisprudencia que a continuación se reproducen:

"Novena Época

Registro: 187973

Instancia: PLENO

Tipo Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Tomo XV, Enero de 2002

Materia(s): Común

Tesis: P./J. 135/2001

Pag. 5

[J]; 9a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XV, Enero de 2002; Pág. 5

IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO. SI SE HACE VALER UNA CAUSAL QUE INVOLUCRA EL ESTUDIO DE FONDO DEL ASUNTO, DEBERÁ DESESTIMARSE. Las causales de improcedencia del juicio de garantías deben ser claras e inobjetables, de lo que se desprende que si se hace valer una en la que se involucre una argumentación íntimamente relacionada con el fondo del negocio, debe desestimarse.

PLENO

Amparo en revisión 2639/96. Fernando Arreola Vega. 27 de enero de 1998. Unanimidad de nueve votos en relación con el criterio contenido en esta tesis. Ausentes: Juventino V. Castro y Castro y Humberto Román Palacios. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Ariel Alberto Rojas Caballero.

Amparo en revisión 1097/99. Basf de México, S.A. de C.V. 9 de agosto de 2001. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente

Aguinaco Alemán. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Marcela Ramírez Cerrillo.

Amparo en revisión 1415/99. Grupo Ispat International, S.A de C.V. y coags. 9 de agosto de 2001. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: Lourdes Margarita García Galicia.

Amparo en revisión 1548/99. Ece, S.A. de C.V. y coags. 9 de agosto de 2001. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Irma Leticia Flores Díaz.

Amparo en revisión 1551/99. Domos Corporación, S.A. de C.V. y coags. 9 de agosto de 2001. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: José Manuel Quintero Montes.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy seis de diciembre en curso, aprobó, con el número 135/2001, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a seis de diciembre de dos mil uno.

Nota: Por ejecutoria de fecha 2 de abril de 2008, la Segunda Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 5/2008-PL en que participó el presente criterio.”

IV.- Habiéndose precisado los actos impugnados en el juicio que ahora se resuelve, así como la pretensión procesal esgrimida por la demandante, y al no advertir elementos objetivos que denotaren la actualización de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas por los artículos 93 y 94, de la ley de la materia, respectivamente, y cuyo análisis aun oficioso establecen sus artículos 93, *in fine* y 96, fracción II, la Sala estima procedente el estudio de los puntos controvertidos, actuación apoyada en lo mandatado por la fracción III del último de los preceptos legales invocados.

En ese tenor, esta Sala estima procedente analizar los argumentos expuestos en el segundo concepto de nulidad esgrimido por la parte actora, en el cual señaló que debe ser declarado nulo el título de propiedad expedido a la tercero interesada, en virtud de que para su expedición no se observaron

previamente los requisitos y condiciones que prevé la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa y el Código Civil del Estado de Sinaloa, aunado a que las demandadas deben sujetarse estrictamente a lo que la ley les faculta (principio de legalidad), sin embargo, no se advierte ningún procedimiento administrativo que haya culminado con la autorización de su otorgamiento, y mucho menos que en dicho trámite figuren satisfechas las exigencias que imponen las leyes en materia de enajenación de inmuebles municipales, no obstante que dicho procedimiento constituye un presupuesto *sin quane non* para conceder el título, de modo que éste conlleva a la nulidad solicitada.

En ese tenor, adiciona el actor que de acuerdo con los artículos 28, fracción VII, y 78, fracción II, ambos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa, para resolver sobre la celebración de actos, contratos o convenios que afecten el patrimonio inmobiliario municipal, así como enajenación, gravamen o afectación de cualquier naturaleza, respecto de un bien inmueble del dominio privado del municipio o que sea sujeto de desincorporación del régimen de dominio público, se requiere el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento para su autorización, y de conformidad con el artículo 2202 del Código Civil para el Estado de Sinaloa, los ayuntamientos pueden otorgar títulos de propiedad previa autorización del Congreso del Estado, en programas de regularización y transferencias de poderes de sus reservas territoriales, y es el caso que del título de propiedad impugnado puede advertirse que fue expedido únicamente por el Presidente Municipal, Secretario y Tesorero del H. Ayuntamiento de Culiacán, y no por las dos terceras partes de los integrantes del ayuntamiento en mención, conforme al artículo 13 de la Ley de

Gobierno Municipal ya referida, por lo que resulta nulo el título impugnado al no cumplir con las condiciones legales señaladas.

Al respecto, la representación legal de la autoridad demandada Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, al contestar la demanda asentó que el sustento bajo el cual se emitió el título de propiedad del que se duele la demandante, fue la sentencia emitida por el Juzgado Primero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Culiacán, bajo el expediente *****, la cual quedó firme mediante auto de fecha nueve de marzo de dos mil once, ya que ninguna de las partes se inconformó, por lo que la misma fue elevada a cosa juzgada.

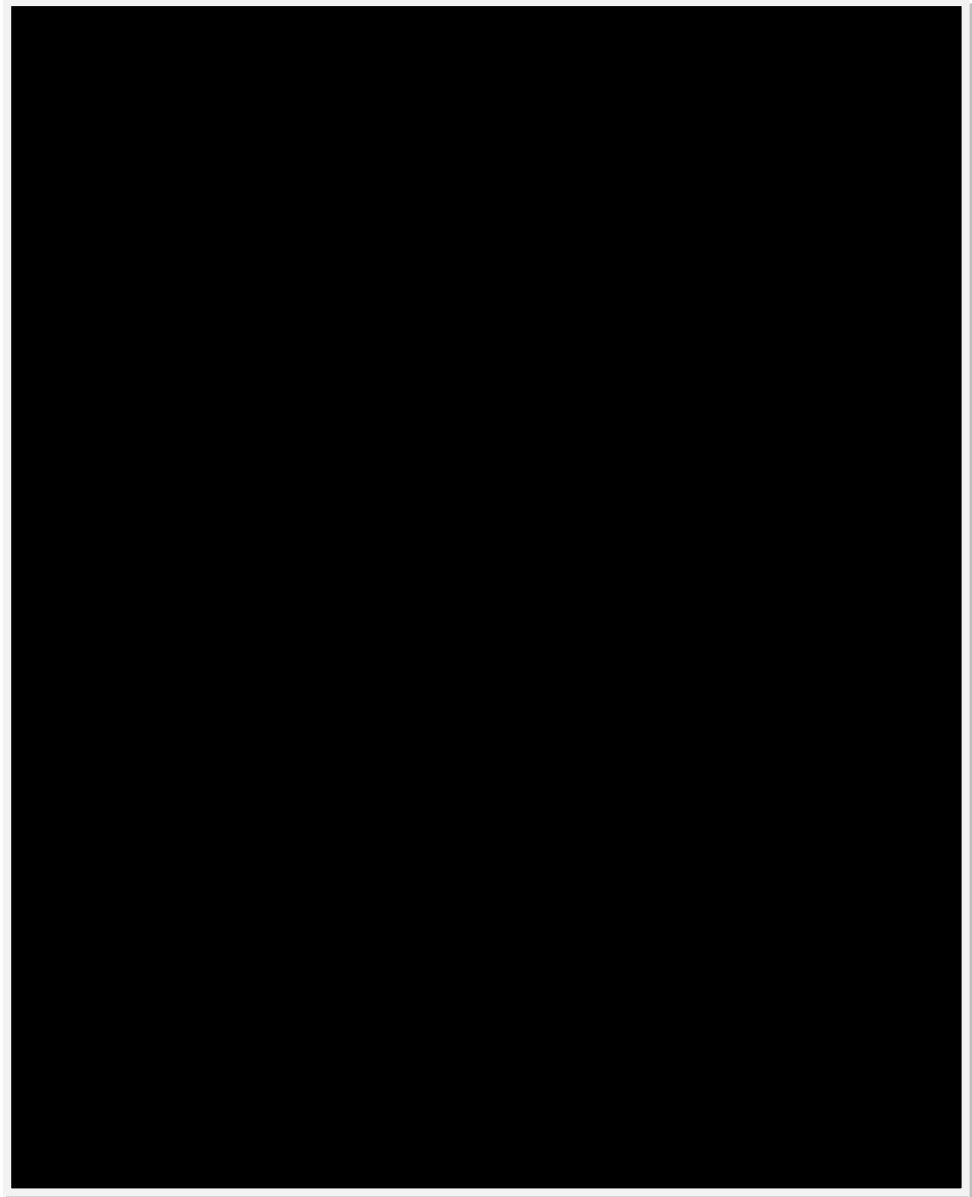
Por su parte, la diversa autoridad demandada, Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, por conducto del Jefe del Departamento Jurídico del mismo, mediante su escrito de contestación de demanda no se refirió en forma directa a los hechos que se le imputan, sino que únicamente se pronunció en relación con la medida suspensoria otorgada por esta Sala.

Por su parte la tercero interesada no compareció en tiempo y forma a juicio, no obstante que fue debidamente emplazada, como se advierte de la presente pieza autos.

A juicio de este órgano jurisdiccional, el concepto de nulidad que nos ocupa es **fundado** con base en las consideraciones de derecho que se exponen a continuación:

En primer término, esta Sala procede a insertar el título de propiedad número ***** de fecha once de diciembre de dos mil doce, a favor de la ciudadana *****, el cual se encuentra consultable a hoja 26 de los presentes autos, mismo que al haber sido allegado por el actor en copia certificada, tiene pleno valor

probatorio de conformidad con el artículo 89, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa.



De lo anteriormente inserto se desprende que el Presidente Municipal, Secretario y Tesorero, todos del Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, le otorgan a la ciudadana *****, el título de propiedad número ***** de fecha once de diciembre de dos mil doce, de conformidad con lo establecido en los artículos 27, fracción IX, 28, fracción VII, 29, fracción I, y 78, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal, asimismo los artículos 12, fracción II y 21, fracción I de la Ley Sobre Inmuebles del Estado y Municipios de Sinaloa, y el artículo 2202 del Código Civil para el Estado de Sinaloa y la Declaratoria de

Expropiación publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" número 98 de fecha quince de agosto de dos mil tres.

En virtud de lo anterior, es necesario traer a colación el contenido de los artículos 27, fracción IX, 28, fracción VII, 29, fracción I, y 78, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal, asimismo los artículos 12, fracción II y 21, fracción I de la Ley Sobre Inmuebles del Estado y Municipios de Sinaloa, y el artículo 2202 del Código Civil para el Estado de Sinaloa.

LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL

CAPÍTULO III

DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS

"Artículo 27. Son facultades y obligaciones de los ayuntamientos, en materia de Gobernación, las siguientes:

(...)

IX.- Autorizar al Presidente Municipal, en los términos de la ley de la materia para la expropiación de bienes cuando así lo exija el interés público. (...)"

"Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los ayuntamientos en materia de Hacienda, las siguientes:

(...)

VII.- Resolver, por acuerdo de las dos terceras partes de sus miembros, sobre la celebración de actos, contratos o convenios que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o que impliquen obligaciones que excedan del tiempo para el que fueron electos. Lo anterior, sin perjuicio de las autorizaciones que en los supuestos previstos en el Artículo 125 fracciones XI, XII y XIII de la Constitución Estatal o en otras disposiciones legales aplicables, deban obtener del Congreso del Estado, previamente a la celebración de dichos actos. (...)"

"Artículo 29. Son facultades y obligaciones de los ayuntamientos, en materia de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas, las siguientes:

I.- Fijar la política y sistemas técnicos a que debe sujetarse la planeación urbanística municipal; formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de sus zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana. Para estos efectos, se sujetarán a las Leyes Federales y Estatales de la materia y expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas necesarias, de acuerdo a los fines señalados por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

En caso de conurbación tendrán, además, las facultades previstas por el artículo 126 de la Constitución Política del Estado;"

"Artículo 78. Tratándose del patrimonio inmobiliario municipal, se requerirá del voto favorable de la dos terceras partes de los miembros del ayuntamiento, para autorizar los siguientes actos:

(...)

II. La enajenación, gravamen o afectación de cualquier naturaleza, respecto de un bien inmueble del dominio privado del municipio, o que sea sujeto de desincorporación de su régimen de dominio público;"

LEY SOBRE INMUEBLES DEL ESTADO Y MUNICIPIOS

CAPÍTULO III DE LOS BIENES PROPIOS DEL ESTADO Y DE LOS MUNICIPIOS

"Artículo 12. Son bienes propios de la Hacienda del Estado y de los Municipios, los que les pertenecen en pleno dominio. Se dividen en dos clases:

(...)

II. Los demás que, por cualquier título traslativo de dominio o por virtud de la Ley, adquieran el Estado o los Municipios.”

“Artículo 21. Los bienes a que se refiere el artículo anterior, pueden proceder:

I. De contrato en virtud del cual el Estado o los Municipios hayan adquirido la propiedad de dichos bienes”.

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SINALOA

“Artículo 2202. Si el valor del inmueble excede de trescientas cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Estado, su venta se otorgará en escritura pública.

Se excepcionan de lo anterior los contratos y las operaciones relacionadas con los inmuebles que se adquieran directamente con los créditos provenientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, del Instituto de la Vivienda del Estado de Sinaloa, de la Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra o de los organismos que los sustituyan, que podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y la voluntad de las partes.

También se excepcionan a los Ayuntamientos, quienes podrán otorgar títulos de propiedad, previa autorización del Congreso del Estado, en programas de regularización y en las transferencias de poderes de sus reservas territoriales.”

De los preceptos citados anteriormente se desprende que son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos, en materia de Gobernación, entre otras autorizar al Presidente Municipal, en los términos de la ley de la materia para la expropiación de bienes cuando así lo exija el interés público, y en materia de Hacienda, entre otras resolver, por acuerdo de las dos terceras partes de sus miembros, sobre la celebración de actos, contratos

o convenios que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o que impliquen obligaciones que excedan del tiempo para el que fueron electos. Lo anterior, sin perjuicio de las autorizaciones que en los supuestos previstos en el artículo 125 fracciones XI, XII y XIII de la Constitución Estatal o en otras disposiciones legales aplicables, deban obtener del Congreso del Estado, previamente a la celebración de dichos actos.

Por otro lado, también se desprende que son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos, en materia de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas, entre otras fijar la política y sistemas técnicos a que debe sujetarse la planeación urbanística municipal; formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de sus zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana. Para estos efectos, se sujetarán a las Leyes Federales y Estatales de la materia y expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas necesarias, de acuerdo a los fines señalados por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en caso de conurbación tendrán, además, las facultades previstas por el artículo 126 de la Constitución Política del Estado.

También se establece, que tratándose del patrimonio inmobiliario municipal, se requerirá del voto favorable de la dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento, para autorizar entre otros actos la enajenación, gravamen o afectación de

cualquier naturaleza, respecto de un bien inmueble del dominio privado del municipio, o que sea sujeto de desincorporación de su régimen de dominio público.

Asimismo se desprende, que los bienes propios de la Hacienda del Estado y de los Municipios, los que les pertenecen en pleno dominio, se divide entre otras clases los demás que, por cualquier título traslativo de dominio o por virtud de la Ley, adquieran el Estado o los Municipios, y respecto a lo bienes que refiere el artículo 19 de la Ley Sobre Inmuebles del Estado y Municipios de Sinaloa, pueden proceder de contrato en virtud del cual el Estado o los Municipios hayan adquirido la propiedad de dichos bienes.

Por último, se advierte que si el valor del inmueble excede de trescientas cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Estado, su venta se otorgará en escritura pública, se excepcionan de lo anterior los contratos y las operaciones relacionadas con los inmuebles que se adquieran directamente con los créditos provenientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, del Instituto de la Vivienda del Estado de Sinaloa, de la Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra o de los organismos que los sustituyan, que podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y la voluntad de las partes, también se excepcionan a los Ayuntamientos, quienes podrán otorgar títulos de propiedad, previa autorización del Congreso del Estado, en programas de regularización y en las transferencias de poderes de sus reservas territoriales.

Ahora bien, del análisis anterior esta Sala advierte que ninguno de los preceptos anteriormente transcritos se colige que el Presidente, Secretario y Tesorero, todos del Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, autoridades demandadas en el sumario que nos ocupa, cuenten con facultades para emitir el título de propiedad controvertido en el presente juicio, es decir no tienen competencia para formalizar un traspaso de dominio a particulares, en virtud de que solo podrá resolver sobre la celebración de actos contratos o convenios que afecten el patrimonio inmobiliario municipal por acuerdo de las dos terceras partes de sus miembros, y toda vez que del título de propiedad número 005 de fecha once de diciembre de dos mil doce, el cual se encuentra visible a folio 26 del presente sumario, documento público que fue allegado en copia certificada por la actora, por lo que tiene pleno valor probatorio de conformidad con la fracción I del artículo 89 de la Ley de justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa.

En ese orden de ideas, se tiene que el Presidente, Secretario y Tesorero, todos del Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, autoridades demandadas en el sumario que nos ocupa, carecen de competencia para expedir el título de propiedad controvertido en la especie, ya que únicamente pueden expedir títulos de propiedad de bienes respecto de los cuales tengan el derecho real de propiedad, como lo establecen los artículos 28, fracción VII, y 78, fracción II, de la Ley de Gobierno del Estado de Sinaloa, 12, fracción II, Ley Sobre Inmuebles del Estado y Municipios de Sinaloa, por acuerdo de las dos terceras partes de sus miembros.

En ese tenor, es menester traer a colación lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa, el cual es del tenor literal siguiente:

"Artículo 13. El Ayuntamiento, como órgano de gobierno del municipio, se integra por un Presidente Municipal, un Síndico Procurador y el número de Regidores que establezca la Ley Electoral, de conformidad con lo dispuesto por la Constitución Política del Estado."

Del dispositivo legal transcrito se desprende que el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del municipio, se integra por un Presidente Municipal, un Síndico Procurador y el número de Regidores que establezca la Ley Electoral, de conformidad con lo dispuesto por la Constitución Política del Estado.

En ese orden de ideas, si la Ley en cita dispone que los ayuntamientos solo podrán resolver sobre la celebración de actos contratos o convenios que afecten el patrimonio inmobiliario municipal por acuerdo de las dos terceras partes de sus miembros, y el título de propiedad impugnado fue emitido únicamente por el Presidente Municipal, Tesorero y Secretario del Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, es palmario que el mismo se encuentra afectado de nulidad, puesto que no se advierte la aprobación del Síndico Procurador, ni de ninguno de los integrantes del Cabildo, violentando con ello lo dispuesto en la fracción VII del artículo 28 de la Ley de Gobierno Municipal.

Aunado a lo anterior, que tal y como lo manifiesta la parte actora, no existe disposición legal alguna que faculte al [Presidente Municipal, Secretario y Tesorero, todas del Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa](#), autoridades demandadas, [reexpedir el título de propiedad controvertido en la especie](#), por tanto se actualiza la causal de nulidad prevista por el numeral

97, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, siendo procedente declarar la nulidad **del título de propiedad *******, **de fecha once de diciembre de dos mil doce, emitido a favor de la ciudadana *******, de conformidad con lo establecido por el artículo 95, fracción II del mismo ordenamiento legal.

Lo anterior, sin que pase desapercibido para esta Sala la manifestación efectuada por **la representación legal de la autoridad demandada**, Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, al contestar la demanda, en relación a que el sustento bajo el cual se emitió el título de propiedad del que se duele la demandante, fue la sentencia emitida por el Juzgado Primero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Culiacán, bajo el expediente ***** , la cual quedó firme mediante auto de fecha nueve de marzo de dos mil once, ya que ninguna de las partes se inconformó, por lo que la misma fue elevada a cosa juzgada; sin embargo, esta Sala no prejuzga sobre los derechos de posesión materia de dicho juicio civil, así como tampoco sobre la propiedad del terreno urbano marcado con el número ***** de la manzana ***** , colonia ***** de esta ciudad, con una superficie de ***** metros, al no ser competencia material de este órgano jurisdiccional, sino únicamente sobre la legalidad del título de propiedad ***** , de fecha once de diciembre de dos mil doce, emitido a nombre de la tercero interesada, *****.

V.- Ahora bien, tomando en consideración la nulidad antes decretada, este jurisdicente omitirá el estudio de las argumentaciones que a título de conceptos de nulidad invoca la parte actora en relación a los diversos actos impugnados, consistente en **el registro de la clave catastral *******, actos atribuidos **al Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, y Unidad**

de Catastro Municipal del Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, autoridades demandadas y al resultar los referidos actos controvertidos, frutos de actos viciados, resulta dable para la Sala decretar su nulidad de conformidad con lo dispuesto por la fracción II del numeral 95 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa. Sirve de apoyo a lo antes expuesto la tesis que adelante se transcribe:

“Materia(s): Común

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 121-126 Sexta Parte

Tesis:

Página: 280

Genealogía: Informe 1975, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, pág. 47.

Informe 1979, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 13, página 39.

ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE. Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él, o que se apoyen en él, o que en alguna forma estén condicionados por él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darles valor legal, ya que de hacerlo, por una parte alentarían prácticas viciosas, cuyos frutos serían aprovechables por quienes las realizan y, por otra parte, los tribunales se harían en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

VI.- Atendiendo a las nulidades decretadas con anterioridad, esta Sala advierte necesario precisar el efecto que habrá de atribuirse a tal determinación, cometido para el cual se pronuncia en los siguientes términos:

En principio, es menester precisar que la parte actora aduce en su escrito de demanda como pretensión procesal de la misma, que se **cancele lo siguiente**:

El registro de la clave catastral *** , a nombre de *****.**

En ese tenor, y toda vez que la expedición del título de propiedad 005 de fecha once de agosto de dos mil doce, relativa al inmueble en cita ha sido declarada nula en el considerando que antecede, lo que tiene como consecuencia que dicho título deje de existir en la vida jurídica, razón por la cual este Juzgador considera que lo procedente es **ordenar a las autoridades demandadas Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, y Unidad de Catastro Municipal del Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, rindan informe a esta Sala para efecto de que acredite que se ha dejado sin efectos en sus archivos y sistemas informáticos el registro de la clave catastral ***** , que se asignó al lote de terreno urbano marcado con el número ***** de la manzana ***** de la colonia ***** , de esta ciudad de Culiacán, Sinaloa.**

Por último, por lo que hace a la diversa pretensión en el sentido de que una vez declarada la nulidad lisa y llana del acto impugnado se concede a las autoridades municipales al pago de los daños y perjuicios que fueron ocasionados al actor con motivo de la reexpedición al tercero interesado el título ***** de fecha diez de febrero de dos mil catorce, esta Sala considera inatendible dicha pretensión, toda vez que la parte actora fue omisa en señalar los argumentos jurídicos en los que basa su reclamo, así como tampoco aportar elementos probatorios para determinar los perjuicios al importe al que hace los daños y

perjuicios que aduce que le fueron causados a las autoridades demandadas ni tampoco las bases para calcularlos, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por la fracción VI y IX del artículo 56 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, de conformidad con lo establecido 95, fracción III, y 96, fracción VI de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- La causal de improcedencia y sobreseimiento del juicio planteada por la autoridad demandada, Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa, resultó una inatendible y otra infundada, ello con base en lo razonado en los considerandos **III**, del presente fallo.

SEGUNDO.- El **CIUDADANA *******, acreditó su pretensión, en consecuencia;

TERCERO.- Se declara la **nulidad** del **título de propiedad ***** de fecha once de diciembre de dos mil doce, asimismo el registro de la clave catastral *******, según lo analizado en los considerandos **IV y V**, de la presente sentencia.

CUARTO.- Se ordena al **Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Jefe de la Unidad de Catastro Municipal del Honorable Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa**, rindan informe de cumplimiento en los términos del considerando **VI** de la sentencia que nos ocupa, ello de conformidad con el artículo

102 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa.

QUINTO.- Esta sentencia no es definitiva, ya que en su contra procede el Recurso de Revisión a que se refiere el artículo 112, fracción V, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa.

SEXTO.- En su oportunidad archívese el presente expediente como asunto total y definitivamente concluido.

SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Así lo proveyó y firmó el ciudadano licenciado Sergio Angulo Verduzco, Magistrado de la Sala Regional Zona Centro del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sinaloa, con residencia en esta ciudad, en unión de la ciudadana licenciada Eleonora Rivas Verdugo, Secretaria de Acuerdos de conformidad con lo establecido por los artículos 23 y 26 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, quien ACTÚA Y DA FE.

ELIMINADO. Corresponde a datos personales de las partes del juicio. Fundamento legal: artículos 3 fracción XXVI, 149, 155 fracción III, 156 y 165 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Sinaloa, en relación con los numerales Trigésimo Octavo fracción I, Quincuagésimo Segundo párrafo segundo, Quincuagésimo Tercero, Quincuagésimo Noveno, Sexagésimo Segundo y Sexagésimo Tercero de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como la elaboración de versiones públicas.