

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

ACUERDO emitido en cumplimiento a la sentencia pronunciada el 30 de septiembre de 2015, en el Juicio de Amparo 97/2015, por el Juzgado Cuarto de Distrito de Amparo y Juicios Federales en el Estado de Querétaro, promovido por Ana Laura Vallarino Hernando, respecto del predio denominado Segundo Barrio de Dolores, ubicado en el Municipio de El Marqués, en el Estado de Querétaro, dictado en el expediente administrativo número 740855.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.- Subsecretaría de Ordenamiento Territorial.- Dirección General de la Propiedad Rural.- Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural.

ACUERDO

Vista para su cumplimiento la sentencia pronunciada el 30 de septiembre de 2015, en el Juicio de Amparo 97/2015, por el Juzgado Cuarto de Distrito de Amparo y Juicios Federales en el Estado de Querétaro, promovido por ANA LAURA VALLARINO HERNANDO, quien señaló como autoridades responsables, al Titular del Ramo, al Subsecretario de Ordenamiento Territorial, al Director General de la Propiedad Rural y a la Directora General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural de esta Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, respecto del predio denominado "SEGUNDO BARRIO DE DOLORES", ubicado en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro;

RESULTANDO

1. Mediante escrito de fecha 21 de febrero de 2008, MANUEL MORENO MARTÍNEZ, en representación de un grupo de personas, presentó ante la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, hoy Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, solicitud de enajenación onerosa de terrenos nacionales, relativa al predio denominado "SEGUNDO BARRIO DE DOLORES", ubicado en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, con una superficie aproximada de 182-00-00 hectáreas, instaurándose al efecto el expediente número 740855.

2. Seguidos los trámites correspondientes, con fecha 16 de mayo de 2014, el Departamento de Resoluciones adscrito a la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, emitió Dictamen Técnico en sentido positivo a los trabajos de medición y deslinde realizados respecto al predio "SEGUNDO BARRIO DE DOLORES", los cuales arrojaron una superficie de 179-92-61 hectáreas; por lo que mediante Resolución de fecha 8 de diciembre de 2014, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2014, se declaró terreno nacional el predio denominado "SEGUNDO BARRIO DE DOLORES", ubicado en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro.

3. Inconforme con lo anteriormente señalado, mediante escrito presentado el 20 de enero de 2015, en la Oficina de Correspondencia Común de los Juzgados de Distrito de Amparo y Juicios Federales en el Estado de Querétaro, ANA LAURA VALLARINO HERNANDO, solicitó el amparo y protección de la Justicia de la Unión, señalando como autoridades responsables, al Titular del Ramo, al Subsecretario de Ordenamiento Territorial, al Director General de la Propiedad Rural y a la Directora General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural de esta Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, señalando como acto reclamado:

"...la violación a los artículos 158 fracción II de la Ley Agraria, y 97 del Reglamento de la Ley Agraria, además de la indebida fundamentación y motivación de la resolución del expediente 740855, que fuera publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre del año 2014, donde declara como terreno nacional todo el predio del Segundo Barrio de Dolores, en el Municipio del Marqués, y de la cual se afecta la propiedad de la suscrita tal y como lo acredito con la escritura pública número 12327 doce mil trescientos veintisiete de fecha veintidós de enero de mil novecientos ochenta pasada ante la fe del Notario Público adscrito a la Notaría Pública Número 4 de esta ciudad de la que es titular el Licenciado Alejandro Maldonado Franco, y de la cual soy dueña del inmueble ubicado en el primer Barrio de Dolores, (ahora Segundo Barrio de Dolores), en el Municipio del Marqués en esta ciudad, con una superficie de 27,389.27 metros cuadrados..." (sic).

Por auto de 27 de enero de 2015, el Juzgado Cuarto de Distrito de Amparo y Juicios Federales en el Estado de Querétaro, a quien tocó conocer de la demanda, la admitió y formó el expediente 97/2015 de su índice.

4. Después de haber agotado todas las etapas del mencionado Juicio de Amparo, el Juzgado Cuarto de Distrito de Amparo y Juicios Federales en el Estado de Querétaro dictó sentencia el 30 de septiembre de 2015, resolviendo lo siguiente:

“...SEGUNDO.- Para los efectos precisados en el considerando Octavo de esta resolución, LA JUSTICIA DE LA UNIÓN AMPARA Y PROTEGE A LA QUEJOSA ANA LAURA VALLARINO HERNANDO, frente al acto reclamado enunciado en el inciso a) del considerando segundo de la presente resolución, **consistente en la resolución de fecha ocho de diciembre de dos mil catorce**, dictada por el Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, dentro del procedimiento administrativo número **740855**, sustanciado por la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, mediante la cual se declaró terreno nacional el predio denominado “SEGUNDO BARRIO DE DOLORES”, con una superficie de 179-92-61 (ciento setenta y nueve hectáreas, noventa y dos áreas, sesenta y una centiáreas), atribuido al titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). Lo cual se hace extensivo respecto al acto de ejecución precisado en el inciso c) del considerando segundo de la presente resolución, atribuido al Director del Diario Oficial de la Federación, consistente en la publicación de la resolución reclamada, al no reclamarse por vicios propios...” (sic).

Cabe señalar que la concesión del Amparo, es para los siguientes efectos:

“... 1. **Dejar sin efecto la resolución reclamada**, de fecha ocho de diciembre de dos mil catorce, dictada por el Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, dentro del procedimiento administrativo número 740855, mediante la cual se declaró terreno nacional el predio denominado “Segundo Barrio de Dolores”, con una superficie de 179-92-61 (ciento setenta y nueve hectáreas, noventa y dos áreas, sesenta y una centiáreas), localizado en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, **única y exclusivamente por cuanto se refiere a una superficie de 27,389.25 metros cuadrados**, cuya propiedad defiende la quejosa Ana Laura Vallarino Hernando, en cuanto propietaria del inmueble, ubicado en el Primer Barrio de Dolores (ahora Segundo Barrio de Dolores) en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, conforme a la Escritura Pública número 12,327 de fecha veintidós de enero de mil novecientos ochenta, pasada ante la Fe del Notario Público número 4 con ejercicio en esta Ciudad, el cual tiene las medidas y colindancias descritas en dicho instrumento, mismo que obra en copia certificada en poder de la responsable.

2. Dictar nueva resolución en la cual, **conforme a los lineamientos de esta ejecutoria**, proceda al estudio de las constancias que integran el procedimiento administrativo, de manera congruente, exhaustiva, fundada y motivada, de manera que además de dar respuesta oportuna a la oposición manifestada por la quejosa dentro del procedimiento de origen, específicamente se pronuncie:

- a. En cuanto a cual de los regímenes patrimoniales corresponde el inmueble en cuya superficie se encuentra enclavado el predio que defiende la parte quejosa, esto es, si efectivamente se trata de bienes nacionales, o de un predio perteneciente al derecho privado, máxime la discrepancia existente en torno a la descripción y denominación del inmueble de que se trata, consistente en que conforme a la escritura exhibida por la quejosa, se trata de un predio enclavado en el “Primer Barrio de Dolores”, del Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro; en tanto que para los efectos del procedimiento de origen, documentales allegadas por la responsable y de la resolución reclamada, la referida declaratoria como bien nacional recayó en un predio denominado “Segundo Barrio de Dolores”, del Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro.
- b. Analice si la cuestión planteada por la quejosa implica la valoración del Título exhibido por la quejosa, y decidir sobre la preeminencia de su derecho de propiedad frente aún tercero –en ese caso el Estado- a efecto de constatar si se trata o no de un terreno baldío, susceptible de ser declarado terreno nacional (esto es, que dicho inmueble hubiera salido del dominio de la nación por título legalmente expedido), o bien si el derecho de propiedad aducido por la parte quejosa es legítimo y por lo tanto oponible a las autoridades responsables en el procedimiento de origen (de no haber sido declarado nulo por autoridad competente), y proceda en consecuencia de modo que especifique claramente cual es el supuesto de procedencia de la declaratoria como terreno nacional que –en su concepto- se acredite en el caso concreto.

3. Hecho lo anterior, resuelva nuevamente el procedimiento administrativo número 740855, sustanciado por la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, y determine conforme a lo dispuesto por el artículo 158 de la Ley Agraria, es decir, señalando en qué hipótesis del citado artículo se cita el caso a estudio y determine en cuanto al fondo si es de declararse o no como terreno nacional la superficie de 27,389.25 metros cuadrados, cuya propiedad acreditó la quejosa Ana Laura Vallarino Hernando, misma que se encuentra enclavada o comprendida en el predio denominado “Segundo Barrio de Dolores”, con una superficie de 179-92-61 (ciento setenta y nueve hectáreas, noventa y dos áreas, sesenta y uno centiáreas), localizado en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, con libertad de jurisdicción conforme a derecho proceda y bajo su mas estricta responsabilidad, excluyendo en su caso la superficie defendida por la quejosa y ello resulta procedente y actúe en consecuencia conforme al ámbito de sus atribuciones...” (sic).

5. Inconforme con lo anterior, esta Dependencia del Ejecutivo Federal, interpuso Recurso de Revisión en contra de la referida sentencia, mismo que resolvió confirmando la sentencia recurrida.

6. Mediante oficio 12777 de fecha 4 de mayo de 2016, la Dirección de Ejecutorias de esta Secretaría, emitió opinión de alcances legales de la ejecutoria de mérito.

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, es competente para conocer el presente asunto de conformidad con los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 161 de la Ley Agraria; 96 al 122 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, 41 fracción IX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 22 fracción XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y los artículos 354 al 357 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley Agraria.

II.- Que la sentencia pronunciada el 30 de septiembre de 2015, por el Juzgado Cuarto de Distrito de Amparo y Juicios Federales en el Estado de Querétaro, en el Juicio de Amparo 97/2015, promovido por ANA LAURA VALLARINO HERNANDO, condenó a esta Secretaría, a que se deje sin efecto la resolución reclamada, de fecha 8 de diciembre de 2014, dictada por el Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, dentro del procedimiento administrativo número 740855, mediante la cual se declaró terreno nacional el predio denominado "SEGUNDO BARRIO DE DOLORES", con una superficie de 179-92-61 hectáreas, única y exclusivamente por cuanto se refiere a una superficie de 27,389.25 metros cuadrados, de los que la quejosa defiende como de su propiedad; debiendo en consecuencia esta Secretaría, dictar una nueva resolución, conforme a los lineamientos de dicha ejecutoria, procediendo al estudio de las constancias que integran el procedimiento administrativo, de manera congruente, exhaustiva, fundada y motivada.

III.- Que entre las consideraciones que tomó en cuenta para emitir su resolución el Juzgado Cuarto de Distrito de Amparo y Juicios Federales en el Estado de Querétaro, en el Juicio de Amparo 97/2015, las hizo consistir en lo siguiente:

"...SÉPTIMO.- ESTUDIO DE LA RESOLUCIÓN DE FECHA OCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE.- Los conceptos de violación expresados por la parte quejosa frente el acto reclamado enunciado en el inciso a) del considerando segundo de la presente resolución son esencialmente fundados:

...se procede a examinar el acto reclamado de manera destacada, consistente en al resolución de fecha ocho de diciembre de dos mil catorce, dictada por el Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, dentro del procedimiento administrativo número 740855, sustanciado por la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, mediante la cual se declaró terreno nacional el predio denominado "Segundo Barrio de Dolores", con una superficie de 179-92-61... localizado en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, publicada en el Diario Oficial de la Federación el treinta de diciembre de dos mil catorce; lo anterior con el objeto de determinar si dicho acto de autoridad satisface o no los requisitos formales de fundamentación y motivación que le son exigibles.

En relación con la fundamentación y motivación, el criterio que ha orientado la jurisprudencia tanto de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como de los Tribunales Colegiados de Circuito, ha sido en el sentido de considerar que un acto está fundado y motivado, cuando, para cumplir lo primero: expresa con precisión el precepto legal aplicable al caso; y, para satisfacer lo segundo: se señala con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto; pero que además, es necesario que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables; es decir que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas, aplicándose con toda precisión las consecuencias jurídicas del caso...

Derivado de lo anterior, debe indicarse que tal como se señaló en el considerando séptimo de este fallo, el analizarse las causas por las que en la especie, se surte la excepción al principio de definitividad previsto por la primera hipótesis del párrafo segundo de la fracción XX, del artículo 61 de la Ley de Amparo, la resolución definitiva dictada en el expediente número 740855 relativo al procedimiento de investigación, deslinde y levantamiento topográfico respecto del presunto terreno nacional denominado "Segundo Barrio de Dolores", con una superficie de 179-92-61... localizado en el Municipio de EL marqués, Estado de Querétaro, carece en forma total de fundamentación alguna, al no citarse mínimo precepto en el que se encuentre respaldada la resolución de fondo (parte considerativa de la cuestión resuelta), pero además, la autoridad responsable incurre en una clara falta de motivación de la resolución reclamada... habida cuenta que de su lectura se aprecia que la autoridad responsable se limitó a afirmar: a) que se revisaron los trabajos de deslinde, (b) que se realizaron los avisos, notificaciones y publicaciones que exigen los ordenamientos legales, (c) que se emitió el correspondiente dictamen técnico –numero 719078-, mediante el cual se aprueban los trabajos de deslinde y los plano derivados del mismo, (d) que de ello resultó una superficie analítica de 179-92-61... con las coordenadas geográficas y colindancias que en la misma se precisan, que durante el desarrollo de los trabajos de deslinde participaron los poseedores de los predios que colindan con el terreno de que se trata en la presente, algunos de los cuales presentaron las inconformidades que se mencionan y analizan en el dictamen técnico correspondiente; y, (f) que la mayoría de ellos firmaron de conformidad el acta en la que se establecen las colindancias con el predio en cuestión.

Empero, no emitió fundamento y argumento alguno que permita sostener que realmente se impuso de los trabajos de deslinde, mucho menos adujo las razones por las que debía conferirse eficacia demostrativa al correspondiente dictamen técnico número 719078, mediante el cual afirma se aprueban los trabajos de deslinde y los planos derivados del mismo, sino que simple y llanamente se remite a ellos, soslayando emitir fundamento y argumento alguno que rinde una respuesta a la oposición manifestada por la quejosa durante el curso del procedimiento (la cual fue expresada por escrito y respaldada en determinados medios de prueba), de modo que omitió referirse a los argumentos que hubiere externado la quejosa dentro del procedimiento de origen, particularmente a los aspectos ahora resaltados en sus conceptos de violación.

Extremo que debe tenerse por evidenciado en la forma propuesta, porque de la lectura de la resolución que constituye el acto reclamado, ciertamente no se desprende fundamento y argumento alguno en el que la responsable haya soportado el sentido de su determinación, puesto que claramente al haberse limitado a afirmar que se realizaron los trabajos de deslinde, y que de ello resultó una superficie analítica de 179-92-61... con las coordenadas geográfica y colindancias que en la misma se precisan, soslayó analizar las documentales agregadas al procedimiento administrativo de origen, en virtud de las cuales la quejosa aduce acreditar que es propietaria del inmueble ubicado en Primer Barrio de Dolores (ahora Segundo Barrio de Dolores), en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, con una superficie de 27,389.25 metros cuadrados, según se desprende de la escritura pública número 12327 de fecha 22 de enero de 1980, pasada ante la Fe del Notario Público número 4 con ejercicio en esta ciudad, el cual tiene las medidas y colindancias que precisa en su demanda; tampoco indicó como es que llegó a la conclusión de que el predio de la quejosa es terreno nacional, mucho menos se pronunció respecto de la identidad del inmueble, e inclusive, no señala al cual fue la hipótesis que tuvo por actualizada, de las previstas en el artículo 158 de la Ley Agraria, esto es: si se trata de un terreno baldío deslindado y medido en términos de la propia Ley Agraria... o en su defecto, si se trata de un terreno que haya recobrado la Nación virtud de la nulidad de título expedido a favor de la quejosa, y la forma en que ello se encuentre acreditado.

Por consiguiente, en criterio de este Juzgado Federal la parte quejosa se encuentra en lo correcto al sostener que la resolución reclamada –además de que carece de fundamentación en forma total en cuanto al fondo (parte considerativa del sentido de la determinación adoptada- también carece de la debida motivación, dado que como ya se indicó, la autoridad responsable evitó pronunciarse sobre los temas controvertidos por la quejosa al manifestar su oposición dentro del propio procedimiento de origen, lo cual resulta menester, porque para sostener la legalidad de la resolución reclamada resulta exigible a al autoridad responsable la demostración:

- a. *De que se trata del mismo inmueble*
- b. *Que éste no ha salido del dominio de la Nación; o bien,*
- c. *Que demuestre la existencia de la resolución judicial que haya declarado la nulidad del título exhibido por la quejosa, para ahora reconocer el dominio del inmueble a favor de la Nación.*

Lo anterior, habida cuenta que ciertamente, el procedimiento previsto para los artículos 158 y 160 de la Ley Agraria, 97 y 105 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, conducen a establecer la protección de la propiedad privada, al establecer en forma limitativa los mecanismos, hipótesis y requisitos para que un inmueble pueda declararse terreno nacional, de manera que ciertamente, corresponde a la responsable explicar cómo es que arribó a la conclusión de que se trata de un terreno nacional, y no de un predio propiedad de la quejosa.

En consecuencia, al no haberse asentado en la resolución reclamada argumento alguno que explique lo anterior, es evidente que resulta contraria a derecho, pues claramente advirtió que durante el desarrollo de los trabajos de deslinde participaron los poseedores de los predios que “colindan” con el terreno de que se trata, al establecer “algunos de los cuales presentaron las inconformidades que se mencionan y analizan en el dictamen técnico correspondiente; empero, como ya se explicó, la autoridad responsable omitió establecer en la resolución reclamada cual es el contenido de dicho dictamen, ni las razones por la que resulte procedente otorgarle eficacia demostrativa, máxime cuando destacó que –solo- la mayoría de de ellos firmaron de conformidad el acta en la que se establecen las colindancias con el predio en cuestión, sin especificar el nombre de quienes manifestaron dicha inconformidad, ni las razones por las que resultaban inatendibles o infundadas las inconformidades de las personas restantes que acudieron a deducir sus derechos ...” (sic).

IV. Que en cumplimiento a la sentencia dictada por el Juzgado Cuarto de Distrito de Amparo y Juicios Federales en el Estado de Querétaro, esta Secretaría de Estado, tiene por declarada sin efecto la resolución de fecha 8 de diciembre de 2014, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2014, dictada dentro del procedimiento administrativo número 740855, mediante la cual se declaró terreno nacional el predio denominado “SEGUNDO BARRIO DE DOLORES”, con una superficie de 179-92-61 hectáreas, haciéndose la precisión, de que única y exclusivamente por cuanto se refiere a una superficie de 27,389.25 metros cuadrados, de los que la quejosa defiende como de su propiedad, quedando en consecuencia intocada la propiedad de la Nación, respecto a la superficie restante que ampara la resolución que declara terreno nacional al predio en cuestión.

Por otra parte, tomando en cuenta que en la resolución que se cumplimenta, también se condenó a esta Secretaría a dictar una nueva resolución conforme a los lineamientos de dicha ejecutoria, procediendo al estudio de las constancias que integran el procedimiento administrativo, de manera congruente, exhaustiva, fundada y motivada, a continuación se procede al cumplimiento de los efectos 2, incisos a y b y 3 para los que fue concedido el amparo:

Bajo este tenor, en continuación de procedimiento, a fin de dilucidar la naturaleza jurídica de la superficie de 27,389.25 metros cuadrados que amparan la propiedad que alega la quejosa en la escritura pública número 12327 de fecha 22 de enero de 1980, así como los alcances de dicha escritura frente a terceros, (en este caso el Estado, y a efecto de constatar si se trata de un terreno baldío susceptible de ser declarado nacional), y en su caso pronunciarse al respecto, determinando conforme al artículo 158 de la Ley Agraria, la hipótesis en que se ubica el caso en estudio, resulta necesario entrar al análisis de lo siguiente:

El predio denominado "SEGUNDO BARRIO DE DOLORES", fue solicitado en enajenación onerosa a esta Secretaría el 21 de febrero de 2008, por MANUEL MORENO MARTÍNEZ, quien solicitó el predio por sí y a nombre de sus representados, respecto a una superficie aproximada de 182-00-00 hectáreas, sin que se haya adjuntado a la solicitud de enajenación, la constancia de posesión correspondiente, no contándose en consecuencia del antecedente del que data la posesión del predio, siendo el caso de que al haberse llevado a cabo los trabajos de medición y deslinde, se llegó al conocimiento de que el predio cuenta en realidad con una superficie de 179-92-61 hectáreas; desprendiéndose del acta de deslinde fecha 23 de enero de 2014, la presentación de diversas personas que fueron oportunamente notificadas de la diligencia a realizar, entre las que compareció la hoy quejosa ANA LAURA VALLARINO HERNANDO, en su carácter de presunta propietaria de un predio ubicado al interior de la superficie deslindada, y consecuente inconforme con el trámite de enajenación del predio "SEGUNDO BARRIO DE DOLORES", presentando diversa documentación para acreditar la propiedad que dijo tener respecto a la superficie de 27,389.25 metros cuadrados.

La documentación que fue presentada por ANA LAURA VALLARINO HERNANDO, es la siguiente:

1. Escritura pública número 12,327 de fecha 22 de enero de 1980, pasada ante la fe del Notario Público Número 4 en el Estado de Querétaro.
2. Escritura pública número 1,054 de fecha 22 de febrero de 1977, pasada ante la fe del Notario Público Número 15 en el Estado de Querétaro.
3. Escritura privada de fecha 13 de octubre de 1964, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Querétaro.

Al respecto, debe señalarse que las documentales señaladas en los puntos 1 y 2, se aprecia que tienen la calidad de documentos públicos al tenor de los artículos 129 y 202, del Código Federal de Procedimientos Civiles, aplicado supletoriamente a la materia agraria, de conformidad con el artículo 2 de la Ley Agraria, de los que se desprende el derecho que ANA LAURA VALLARINO HERNANDO pretende hacer valer respecto a las actuaciones de esta Secretaría, para resolver si los terrenos que ampara en particular la escritura pública número 12,327 de fecha 22 de enero de 1980, son propiedad particular, o en su caso, terrenos baldíos susceptibles de ser declarados terrenos nacionales.

Por su parte, la documental consistente en escritura privada de fecha 13 de octubre de 1964, no obstante de que se trata de un documento privado, cuenta con calidad de documento público al tenor de los artículos 129 y 202, del Código Federal de Procedimientos Civiles, aplicado supletoriamente a la materia agraria, de conformidad con el artículo 2 de la Ley Agraria, en virtud de que se trata de una documental inscrita ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, quien por ese hecho valida la legalidad de los actos que de ella emanan.

En este sentido, una vez revisada la eficacia jurídica de dichas documentales, es necesario entrar al estudio del objeto de la inconformidad promovida por ANA LAURA VALLARINO HERNANDO, **siendo éste, el que resulta de su oposición a que se determine como terreno baldío, la superficie de la que señala de su propiedad de 27,389.25 metros cuadrados y que posteriormente se declare como terreno nacional, susceptible de enajenarse de manera onerosa a MANUEL MORENO MARTÍNEZ, en representación de un grupo de personas**, quienes solicitaron el predio ante la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, hoy Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, mediante escrito de fecha 21 de febrero de 2008.

Derivado de lo anterior, es de mencionarse que la superficie de 27,389.25 metros cuadrados, que ANA LAURA VALLARINO HERNANDO defiende como de su propiedad, que se ampara en la escritura pública número 12,327 de fecha 22 de enero de 1980, pasada ante la fe del Notario Público Número 4 en el Estado de Querétaro, es el documento revestido de fe pública, que es la base con el que la quejosa pretende acreditar la propiedad del predio, y se trata de un instrumento legal que contiene las declaraciones de las

personas que intervienen en el contrato, ante el Notario que lo complementó con los requisitos legales propios y específicos del acto traslativo de dominio entre los particulares que intervinieron en él, para su incorporación al protocolo del propio Notario y, para la procedencia de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, que quedó registrada con la Clave Catastral 110100166318695, Partida 231, Libro 89 "A", Tomo III.

Asimismo, sus antecedentes "escritura pública número 1,054 de fecha 22 de febrero de 1977, pasada ante la fe del Notario Público Número 15 en el Estado de Querétaro" y "escritura privada de fecha 13 de octubre de 1964, pasada ante la fe del Notario Público Número 15 en el Estado de Querétaro", al encontrarse también inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, en su orden, en la Partida 72, Libro 87 "A", Tomo I y Partida 407, Libro 70 "B", se observa que son documentales públicas vinculadas entre sí y con la señalada en el párrafo anterior, con las que se acredita el tracto sucesivo de los traslados de dominio realizados entre particulares respecto al predio de mérito; siendo notable señalar, que en la escritura de fecha 13 de octubre de 1964, se menciona como antecedente de la enajenación que refiere, la "escritura privada de 8 de abril de 1925", que establece que no fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad, por no ser un requisito obligatorio de la época.

Ahora bien, a efecto de valorar los alcances legales de las referidas documentales respecto a la inconformidad de que se consideren terrenos baldíos y posteriormente se declaren terrenos nacionales los 27,389.25 metros cuadrados amparados por dichas escrituras, es de señalarse que esta Secretaría cuenta con la facultad prevista en los artículos 101 al 106 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, de llevar a cabo la investigación y deslinde de los terrenos de presunta propiedad nacional en calidad de baldíos, a través de la investigación de antecedentes registrales, realización de trabajos de medición y deslinde y concesión a propietarios o poseedores de la garantía de audiencia correspondiente, a fin de determinar la naturaleza jurídica de la superficie, situación que aconteció en el presente asunto, y arrojó como consecuencia, la inconformidad al trámite de la solicitud de enajenación de terrenos nacionales del predio "SEGUNDO BARRIO DE DOLORES", por parte de ANA LAURA VALLARINO HERNANDO, quien presentó las citadas escrituras para alegar la propiedad de los 27,389.25 metros cuadrados que señala, situación que debe analizarse tomando en cuenta que se trata de documentos públicos, de los que mientras no exista constancia de que haya sido declarada su nulidad por órgano jurisdiccional competente para tal efecto, surten los efectos legales expuestos en ellos; siendo el caso de que la elevación a escritura pública del contrato de compraventa celebrado entre la quejosa y la parte vendedora del predio, hace prueba plena de los hechos asentados en ella, y como consecuencia, constancia de propiedad legal que no ha sido desvirtuada por ningún medio.

No pasa desapercibido para esta Secretaría, que como se desprende de la ejecutoria que se cumplimenta, se debe **decidir** sobre la preeminencia de los documentos exhibidos por la quejosa, para determinar si el predio de 27,389.25 metros cuadrados que amparan dichas escrituras, se trata de un terreno baldío, susceptible de ser declarado nacional (que implica que no hubiera salido del dominio de la Nación por título legalmente expedido), o bien, si el derecho que aduce la quejosa es oponible a las autoridades responsables en el Juicio de Amparo 97/2015 en que se actúa (al no haber sido declaradas nulas dichas escrituras por autoridad competente).

Lo anterior conlleva al análisis natural ordenado en la misma sentencia, de lo establecido en el artículo 158 de la Ley Agraria, que textualmente señala:

"...Artículo 158. Son nacionales:

I Los terrenos baldíos deslindados y medidos en los términos de éste Título; y

II Los terrenos que recobre la Nación por virtud de nulidad de los títulos que respecto de ellos se hubieran otorgado..." (sic).

Al respecto, no es posible obviar, que la superficie que alega de su propiedad la quejosa, en virtud de contar con documentos que acreditan propiedad, **no puede ser considerada un terreno baldío, aún cuando fue medido y deslindado; y tampoco se encuadra en el supuesto de la fracción II de dicho artículo 158, porque no se trata de un terreno que haya recobrado la Nación, por nulidad de los títulos otorgados respecto a dicha superficie**, en virtud de que no se cuenta con antecedente alguno del que se desprenda que hayan sido declarado nulas dichas documentales o sus inscripciones registrales.

No obstante lo anterior, es relevante considerar, que si bien del tracto sucesivo que establecen las escrituras no puede determinarse fehacientemente la legal salida del dominio de la Nación del predio, es decir, que la propiedad originaria fue otorgada por autoridad competente para ello, debe mencionarse que la escritura privada de fecha 13 de octubre de 1964, pasada ante la fe del Notario Público Número 15 en el Estado de Querétaro, establece que la propiedad que se transmite en ella, deviene de la enajenación establecida en la escritura privada de 8 de abril de 1925, estableciendo que no fue inscrita en el Registro

Público de la Propiedad, por no ser un requisito obligatorio de la época, **situación que impide a esta Secretaría (al no contar con dicha documental, y desconocer su origen o tracto sucesivo anterior a ella), el poder determinar que con ella no se acredita la legal salida del dominio de la Nación**, pues al no poder acreditar tal situación, resulta evidente que determinar su ineficacia jurídica, sería una arbitrariedad carente de la fundamentación y motivación debida, con la que se conculcarían los derechos de ANA LAURA VALLARINO HERNANDO.

Bajo este tenor, se determina que **resulta procedente la inconformidad promovida por ANA LAURA VALLARINO HERNANDO**, y en consecuencia, **al no encuadrarse en ninguno de los supuestos del artículo 158 de la Ley Agraria, se tiene por acreditada su propiedad respecto a la superficie de 27,389.25 metros cuadrados enclavada en el predio denominado "SEGUNDO BARRIO DE DOLORES"**, de conformidad con la escritura pública número 12,327 de fecha 22 de enero de 1980, pasada ante la fe del Notario Público Número 4 en el Estado de Querétaro, que se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad de la misma Entidad, con Clave Catastral 110100166318695, Partida 231, Libro 89 "A", Tomo III.

V.- Que como efecto de lo que se determina en el Considerando anterior, se instruye a la Subdirección de Terrenos Nacionales, que **en continuación** del trámite del expediente 740855, relativo al predio "SEGUNDO BARRIO DE DOLORES", ubicado en el Municipio de El Marqués, en el Estado de Querétaro, **segreque del plano de la Resolución que declara terreno nacional a dicho predio, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2014, la superficie de 27,389.25 metros cuadrados, establecida en la escritura pública número 12,327 de fecha 22 de enero de 1980, pasada ante la fe del Notario Público Número 4 en el Estado de Querétaro**, debiendo comunicar el presente Acuerdo y el referido plano a los órganos registrales correspondientes, a efecto de que posteriormente, se agoten las etapas subsecuentes del procedimiento, en términos del Título Noveno de la Ley Agraria y Título Cuarto del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, debiendo tomar en cuenta la totalidad de las constancias que forman parte de dicho expediente.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se dicta el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se cumple la sentencia pronunciada el 30 de septiembre de 2015, en el Juicio de Amparo 97/2015, por el Juzgado Cuarto de Distrito de Amparo y Juicios Federales en el Estado de Querétaro, promovido por ANA LAURA VALLARINO HERNANDO.

SEGUNDO.- En términos de lo establecido en la parte Considerativa del presente Acuerdo, se determina **PROCEDENTE** la Inconformidad promovida en contra de las actuaciones del expediente de terrenos nacionales número 740855, presentada por ANA LAURA VALLARINO HERNANDO, y en consecuencia, **se tiene por declarada sin efecto la Resolución declaratoria de terrenos nacionales de fecha 8 de diciembre de 2014, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2014**, mediante la cual se declaró terreno nacional el predio denominado "SEGUNDO BARRIO DE DOLORES", ubicado en el Municipio de El Marqués, en el Estado de Querétaro, con una superficie de 179-92-61 hectáreas, **única y exclusivamente por cuanto se refiere a una superficie de 27,389.25 metros cuadrados**, establecidos en la escritura pública número 12,327 de fecha 22 de enero de 1980, pasada ante la fe del Notario Público Número 4 en el Estado de Querétaro, subsistiendo la naturaleza jurídica de terreno nacional de la superficie restante.

TERCERO.- Se instruye a la Subdirección de Terrenos Nacionales, llevar a cabo las actuaciones establecidas en el Considerando V del presente Acuerdo.

CUARTO.- Enviense copias certificadas de este Acuerdo a la Delegación Estatal de esta Secretaría en el Estado Querétaro, para su conocimiento y notificación a ANA LAURA VALLARINO HERNANDO y MANUEL MORENO MARTÍNEZ.

QUINTO.- Remítase copia certificada de este Acuerdo a la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, para que por su conducto se informe al Juzgado Cuarto de Distrito de Amparo y Juicios Federales en el Estado de Querétaro, el cumplimiento dado por esta Secretaría a la sentencia dictada en el Juicio de Amparo 97/2015.

Dado en la Ciudad de México, a los 13 días del mes de junio de 2016.- Firma por sí y en ausencia del Director General de la Propiedad Rural, la Directora General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.- La Directora General Adjunta, **Ma. Elizabeth Segura Sánchez**.- Rúbrica.