

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.

Presente.

VISTO para dictar resolución en los autos del **Procedimiento Administrativo de Resición** identificado con el número de expediente **PA02/2025**, promovido por la ciudadana [REDACTED]¹ por sus propios derechos, de conformidad con el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, tenemos:

RESULTANDOS:

PRIMERO. Mediante escrito recibido en la Subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del Honorable Ayuntamiento, en fecha veinticinco de marzo de dos mil veinticinco signado por la ciudadana [REDACTED] por sus propios derechos mediante el cual promueve el Procedimiento Administrativo de Resición del Título de Propiedad expedido a favor del ciudadano [REDACTED]² respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] de esta ciudad de Chihuahua, de fecha diez de julio de mil novecientos setenta y cinco, inscrito a fojas 4350 (cuatro mil trescientos cincuenta) del Libro de registro de Títulos Municipales, mismo que obra inscrito bajo el número 276 a folio 41 del libro 1375 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos, con folio real 1118828, según se desprende de la copia certificada de agregado visible a foja 07 del sumario.

SEGUNDO. En fecha ocho de abril del dos mil veinticinco, se emitió acuerdo de radicación para dar entrada a la solicitud referida en el resultando anterior y proceder a su debida sustanciación bajo el número de expediente **PA02/2025**.

TERCERO. Ahora bien, en razón de que el promovente manifestó en su escrito inicial desconocer el paradero del particular afectado, mediante proveído de fecha ocho de abril de dos mil veinticinco, esta autoridad, ordenó girar oficio al Registro Civil del Estado de Chihuahua de esta ciudad para que en auxilio a las

¹ En adelante, promovente.

² En adelante, particular afectado.

labores de esta Subsecretaría, informará si en sus archivos existe registro de defunción y/o matrimonio a nombre del ciudadano [REDACTED] a efecto de salvaguardar su garantía de audiencia.

CUARTO. En dicha tesitura, en fecha diez de junio de dos mil veinticinco, fue recibido en las oficinas de esta autoridad el oficio **SGG/DGRC/AC/3222/2025**, firmado por la **Mtra. Lizbeth Erives Castillo**, en su carácter de **Titular del Departamento de Oficialías del Registro Civil del Estado de Chihuahua**, a través del cual remite el acta de defunción del ciudadano [REDACTED].

QUINTO. En fecha doce de junio de dos mil veinticinco, se ordenó notificar por edictos el presente procedimiento al ciudadano [REDACTED], de conformidad con el artículo 126, fracción II, del Código Fiscal para el Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición del artículo 196 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; mismo que fue publicado en fecha la Gaceta Municipal No. 453-I, de fecha veintitrés de junio de dos mil veinticinco, y que obra a fojas de la 22 (veintidós) a la 45 (cuarenta y cinco) de autos.

SEXTO. En dicha tesitura y una vez transcurridos seis días de publicado el estrado descrito en el resultando anterior, y precluido el término concedido al particular afectado, de la instrumental de actuaciones se advierte que los mismos **no dieron contestación al procedimiento incoado en su contra**, por lo que, de conformidad con el cardinal 251 del Código de Procedimientos Civiles³, de aplicación supletoria por así disponerlo el artículo 234 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua, esta autoridad procedió a declarar la rebeldía del ciudadano [REDACTED] mediante proveído de fecha diez de julio de dos mil veinticinco.

SÉPTIMO. Mediante acuerdo de fecha diez de julio del dos mil veinticinco, y con fundamento en la fracción III del arábigo 195 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, se aperturó el presente procedimiento en su etapa probatoria, por el término de quince días hábiles, a efecto de que sean recibidas y desahogadas las probanzas ofertadas por las partes, admitiéndosele al promovente las probanzas que se encontraban debidamente preparadas, mientras que, el

³ **ARTÍCULO 251.** Transcurrido el término del emplazamiento sin que la parte demandada haya dado contestación a la demanda, el juzgado examinará si el emplazamiento fue practicado en forma legal y, de considerarlo ajustado a derecho, de oficio o a petición de parte, hará la declaración de rebeldía.

ciudadano [REDACTED] se constituyó en **rebeldía** por lo que, no ofrecieron medio de convicción alguno, por consiguiente esta autoridad declaró precluido su derecho de conformidad con el artículo 100 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua⁴, aplicable por disposición del numeral 234 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.

OCTAVO. Mediante acuerdo de fecha diecinueve de enero de dos mil veintiséis, habiendo transcurrido el término indicado en el numeral 195 fracción III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, se cierra la fase probatoria del procedimiento que nos ocupa, y, por ende, se ordena abrir el presente asunto en su etapa de alegatos por un término de tres días hábiles, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 195 fracción IV del citado ordenamiento.

NOVENO. Asimismo, mediante proveído de fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiséis, se declara cerrado el periodo de alegatos, ordenando traer a los autos a la vista con el fin de dictar la resolución correspondiente, con fundamento en el artículo 195, fracción V, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

En virtud de lo anterior, se da lugar para dictar resolución al tenor de lo siguiente:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. El Secretario del Honorable Ayuntamiento es **legalmente competente** para formular el proyecto de resolución del presente Procedimiento Administrativo en términos del artículo 63, fracción IV, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua⁵.

SEGUNDO. Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua es competente para conocer y resolver en definitiva el presente Procedimiento Administrativo, conforme a lo señalado en el artículo 195, fracción V, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en correlación con el artículo 239 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.

⁴ **ARTICULO 100.** El juez o jueza determinará el inicio y la conclusión de cada una de las etapas de la audiencia. **El no ejercicio de los derechos procesales en la etapa correspondiente implica su preclusión.**

⁵ **ARTÍCULO 63.** Son atribuciones de la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento:

IV Tramitar y formular el proyecto de resolución en procedimientos administrativos y recursos interpuestos en contra de las autoridades municipales.

TERCERO. La vía elegida por la parte promovente es la correcta, acorde a lo establecido por el artículo 195 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

CUARTO. El promovente tiene legitimación activa para instar el presente Procedimiento Administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua y en los artículos 240, fracción II, y 241 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.

QUINTO. En cuanto a las pretensiones del promovente, tenemos la siguiente:

“Procedimiento Administrativo de Rescisión en contra de [REDACTED] hoy particular afectado con el fin de que se rescinda el Título Municipal expedido a favor de este...” (SIC)

Ahora bien, con fundamento en lo dispuesto por el cardinal 110 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, aplicable por disposición del numeral 234 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua, en este acto se procede a realizar la valoración de los medios de convicción admitidos a las partes, en los siguientes términos:

A) De las admitidas al recurrente:

1. **Documental Pública**, consistente en copia certificada por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelo del Estado de Chihuahua del Título Municipal inscrito a fojas 4350 del Libro de Registro de Títulos Municipales, mismo que fue expedido por el Municipio de Chihuahua a favor del ciudadano [REDACTED] visible a fojas de la 06 a la 07 del suamario; mismo que adquiere **valor probatorio pleno** de conformidad con lo establecido en los cardinales 295 tercer párrafo, 296 fracción IX, 304 y 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua de aplicación supletoria por disposición del artículo 234 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.
2. **Testimonial** la cual fue desahogada en fecha catorce de enero del dos mil veintiséis a cargo de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], cabe precisar que dicho medio de convicción consiste en una relación de hechos conocidos por quien declara, a través de la cual se ayuda al esclarecimiento de cuestiones relacionadas con el objeto de controversia; debiendo tenerse en cuenta que el testigo es la

persona que se encontraba presente en el momento en que el hecho tuvo lugar, teniendo el carácter de un tercero que informa respecto a un acontecimiento percibido sensorialmente por el, en dicha tesitura, los testigos presentados por la parte promovente, fueron consistentes en cuanto a que el predio objeto del presente procedimiento administrativo se encuentra abandonado desde hace aproximadamente quince años, otorgándoles valor probatorio pleno en virtud de que ambas testigos manifiestan haberse encontrado presentes al momento de realizar la compraventa de carácter privado, de conformidad con los artículos 324, 331, 333, 363, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición del artículo 234 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.

3. **Confesional** la cual adquiere el carácter de **ficta** ante la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], se le concede un **valor probatorio incidiario** de conformidad con los artículos 291 y 342 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición del artículo 234 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.
4. **Inspección Judicial** practicada por el personal adscrito a esta autoridad en el predio objeto del procedimiento. A dicho medio de convicción se le concede **valor probatorio pleno**, de conformidad con lo establecido en el artículo 358 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria según lo dispuesto por el numeral 234 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.
5. **Presuncional en su doble aspecto, legal y humana e instrumental de actuaciones**, probanzas que son valoradas por esta autoridad en conjunto otorgáncoles **valor probatorio pleno**, con base en los elementos aportados en el presente procedimiento, con arreglo en lo dispuesto por los numerales 337, 338, 339, 340 y 361 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua de aplicación supletoria por disposición expresa del 234 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.

En concordancia con lo anterior, el ciudadano [REDACTED] no ofreció caudal probatorio alguno.

Ahora bien, una vez expuesto lo anterior y que fueron estudiadas las probanzas ofertadas, tenemos que el Título Municipal en favor del ciudadano [REDACTED] fue emitido en fecha diez de julio de mil novecientos setenta y cinco; en este sentido y según se desprende de la cláusula tercera incisos c) y e) del multicitado instrumento, el titular contaba con un plazo de dos años para construir y, posteriormente, dos años para habitar el inmueble. Es decir, el periodo de cumplimiento obligatorio para consolidar la propiedad frente al Municipio comprendió del año mil novecientos setenta y cinco al año mil novecientos setenta y nueve.

Ahora bien, del acta de inspección ocular practicada en el predio, se observó la existencia de una finca que, si bien presenta un **estado de abandono actual**, constituye una edificación tangible. Para efectos de la rescisión, lo que la ley sanciona es la **omisión absoluta** de edificar; sin embargo, la presencia de una estructura — aun en condiciones de deterioro — desvirtúa la falta de construcción imputada. El abandono presente no es prueba de que la construcción no se haya realizado en el tiempo legal exigido, es decir, en el plazo de mil novecientos setenta y cinco a mil novecientos setenta y siete.

Por lo que respecta a las testimoniales que presentó la promovente, con el fin de acreditar la falta de uso del inmueble, resultan insuficientes para la rescisión en virtud de que los testigos manifestaron que el predio tiene aproximadamente quince años sin habitarse. Es decir, lo único que acredita la parte promovente es que el inmueble se encuentra en estado de abandono aproximadamente desde el año dos mil once, y no un incumplimiento de la obligación original nacida en mil novecientos setenta y cinco.

En conclusión, **no se acredita** el incumplimiento de las condiciones resolutorias del Título Municipal. El estado de abandono actual o el cese de la habitación décadas después de la expedición del título **no son causales previstas para revertir la propiedad al patrimonio municipal**, toda vez que la carga de construir y habitar se perfeccionó dentro de la década de los setenta, tal y como se infiere de la existencia de la finca y de las propias declaraciones de la parte actora, —según la se desprende de la instrumental de actuaciones— que ubican periodos de habitación en años posteriores; en consecuencia se:

RESUELVE

PRIMERO. Ha procedido la vía intentada, por ajustarse a lo establecido por el artículo 195 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

SEGUNDO. Se determina que **no se acredita el incumplimiento de las obligaciones de construcción y habitación por parte del ciudadano** [REDACTED], en virtud de que las pruebas aportadas confirman la existencia de una construcción y periodos de habitación que, aunque distantes, impiden encuadrar la conducta en una omisión de la cláusula tercera del Título Municipal inscrito a fojas 4350 del Libro de Registro de Títulos Municipales.

TERCERO. Una vez que la presente resolución **haya causado ejecutoria, GIRESE ATENTO OFICIO** al Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, a efecto de que proceda a **levantar la anotación preventiva** que pesa sobre el inmueble objeto de este procedimiento, misma que quedó inscrita bajo el número 89, del Libro 5825 de la Sección de Documentos Generales y asentada al margen del Folio Real 1118828.

CUARTO. Notifíquese personalmente a la ciudadana [REDACTED] y [REDACTED], por listas al ciudadano [REDACTED] y por oficio a las autoridades correspondientes, de conformidad con lo que establecen los artículos 76 párrafo segundo y fracción V así como en numeral 78 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Chihuahua, en correlación con el artículo transitorio tercero de la ley anteriormente citada, en referencia al artículo transitorio segundo del Código Fiscal del Estado de Chihuahua para el Estado de Chihuahua de aplicación supletoria por disposición expresa al artículo 235 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua y artículo 196 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua para el Estado Chihuahua, así como por listas al particular afectado de conformidad con lo dispuesto por el artículo 132 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 234 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.

Así formula el proyecto de resolución el **Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón**, en su carácter de Secretario del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, de conformidad con el artículo 63 fracción IV del Código Municipal para el Estado de Chihuahua y sancionado por el **Licenciado Francisco Javier Corrales Millán** en su carácter de Subsecretario Jurídico adscrito a la Secretaría del Honorable Ayuntamiento de conformidad con el artículo 33 fracciones V y IX

del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua; **póngase el presente proyecto a la vista del Ayuntamiento a efecto de que resuelva, de conformidad con el artículo 195 fracción V del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.**

Chihuahua, Chihuahua, a 17 de marzo de 2026.



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



LIC. FRANCISCO JAVIER CORRALES MILLÁN

SUBSECRETARIO JURÍDICO ADSCRITO A LA SECRETARÍA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.



LCHN/MGSV