



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: “***** ** *****
** ***** ***** *****
*****”. “***** ** ***** ** **_
***** ***** ** * ***** , *****
*****”; **Y** “***** ** ***** ** **_
***** ***** ** * ***** , *****
*****”.

**DEMANDADO: REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA
SUR.**

EXPEDIENTE No. 091/2021-LPCA-I.

En la ciudad de La Paz, Baja California Sur, a **dos de marzo del
dos mil veintitrés**, y **VISTOS** los autos para resolver en definitiva el
Juicio de Nulidad contenido en el expediente registrado bajo el número
091/2021-LPCA-I, instaurado “***** ** ***** ** ***** *****
***** , ***** *****”, “***** ** ***** ** **_
***** *****
** * ***** , ***** ***** ”; **y** “***** ** ***** ** **_
***** *****
***** ** * ***** , ***** *****”, por conducto de su representante
legal, en contra del **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**; la suscrita
Magistrada de esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur, ante el Secretario de Estudio y Cuenta,
quien da fe, y de conformidad a lo que establecen los artículos 56 y 57
de la Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja
California Sur, procede a emitir sentencia definitiva en los siguientes
términos:

R E S U L T A N D O S:

I. Mediante escrito y anexos presentados ante la Oficialía de
Partes de este Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, el once
de mayo de dos mil veintiuno, “***** ** ***** ** ***** *****
***** , ***** *****”, “***** ** ***** ** **_
***** *****
** * ***** , ***** ***** ”; **y** “***** ** ***** ** **_
***** *****
***** ** * ***** , ***** *****”, por conducto de su representante

legal, presentó demanda de nulidad en contra de los actos señalados de la siguiente manera:

*“(i) La inscripción de la escritura pública ****, volumen ***, de fecha 26 de noviembre de 2020, del protocolo a cargo de la Notaría Pública ** de Baja California Sur, bajo la "anotación marginal número *** de la foja 264 del volumen primero de régimen sección I de fecha 11 de diciembre de 2020”.*

*“(ii) La inscripción de la escritura pública ****, volumen ***, de fecha 26 de noviembre, de 2020, del protocolo a cargo de la Notaría Pública ** de Baja California Sur, bajo la "anotación marginal número *** de la foja 265 del volumen primero de régimen especial sección I de fecha 15 de diciembre de 2020”.*

*“(iii) La inscripción de la escritura pública ****, volumen ***, de fecha 26 de noviembre de 2020, del protocolo a cargo de la Notaría Pública ** de Baja California Sur, bajo la "anotación marginal número *** de la foja 265 del volumen primero de régimen especial sección I de fecha 15 de diciembre de 2020”.*”

Señalando como autoridad demandada al **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR** (visible en fojas 002 a 218).

II. Con acuerdo del veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido el escrito y anexos presentados, registrándose en el libro de gobierno bajo el número de expediente **091/2021-LPCA-I**, previo a pronunciarse respecto a la admisión o no de la demanda, se le hicieron requerimientos al actor, bajo el apercibimiento que de no hacerlo en el tiempo establecido para ello, se le tendría por no presentada la demanda, debiendo exhibir de igual manera las copias necesarias para correr traslado; asimismo, se ordenó realizar el cotejo de las copias simples de las pruebas exhibidas, así como la autorización de apertura del tomo I de pruebas (visible en fojas 219 a 222).

III. Con acuerdo del cuatro de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido escrito de la demandante, por conducto de su representante legal, mediante el cual, se tuvo por cumplido con los requerimientos hechos anteriormente, admitiéndose a trámite la demanda instaurada, ordenándose notificar y correr traslado a la autoridad demandada; asimismo, se tuvieron por ofrecidas, admitidas y desahogadas las pruebas documentales descritas en los puntos **i, ii, iii,**



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: "***** ** *****
** ***** ***** *****
*****". "***** ** ***** ** **
***** ***** ** * ***** , *****
*****"; **Y** "***** ** ***** ** **
***** ***** ** * ***** , *****
*****".

**DEMANDADO: REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA
SUR.**

EXPEDIENTE No. 091/2021-LPCA-I.

iv, v, vi, vii, viii, ix, x, xi, xii y xiii del capítulo de pruebas; igualmente, se tuvieron por hechas las manifestaciones vertidas respecto al anexo e) de la prueba descrita en el punto iv del capítulo de pruebas; asimismo, se tuvo por admitida la prueba descrita en el punto xiv, consistente en el expediente administrativo, por lo que, se requirió a la autoridad demandada la remisión del mismo; por otro lado, se reservó acordar respecto al reconocimiento de persona alguna con el carácter de tercero interesado en el presente juicio; asimismo, se tuvo por no interpuesto el incidente de medidas cautelares positivas; se ordenó la apertura del incidente de suspensión correspondiente (visible en fojas 230 a 234).

IV. Con acuerdo de veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido un oficio sin número y anexos, suscrito por la Directora de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, mediante el cual, se tuvo por produciendo contestación a la demanda instaurada en su contra, ordenándose notificar y correr traslado a la demandante; teniéndose por ofrecidas, admitidas y desahogadas las pruebas señaladas en los numerales 2 y 3 del capítulo de pruebas; advirtiéndose que fue omisa en exhibir la prueba descrita en el punto 1 del capítulo de pruebas, por lo que, se le requirió para que cumpliera con ello, bajo el apercibimiento que de no hacerlo se le tendría por no ofrecida (visible en fojas 249 a 450).

V. Con acuerdo de fecha veintidós de marzo de dos mil veintidós, se tuvo por recibido un escrito suscrito por el autorizado legal de la parte demandante, mediante el cual, solicitó continuar con la secuela procedimental y en consecuencia, ordenar el desahogo de las

pruebas descritas en los puntos **iv** y **xiv** del capítulo de pruebas; indicándole que respecto a la **iv**, debería estarse a lo ordenado en el proveído de veintiuno de junio de dos mil veintiuno, requiriéndole la exhibición de la misma; respecto a la **xiv**, consistente en el expediente administrativo, se atienden las manifestaciones hechas por la autoridad demandada, advirtiéndose la imposibilidad legal de desahogar dicha probanza (visible en foja 343).

VI. Con acuerdo de siete de abril de dos mil veintidós, se dio cuenta con el estado de autos, advirtiéndose el transcurso del plazo para que la demandante cumpliera con el requerimiento hecho en relación con la prueba descrita en el numeral **iv**, sin que esta lo hubiera realizado, por lo que, se hizo efectivo el apercibimiento hecho anteriormente y se tuvo por no ofrecida la prueba en comento (visible en foja 346).

VII. Con acuerdo de fecha nueve de diciembre de dos mil veintidós, visto el estado de autos y en virtud de que no existían pruebas o cuestiones pendientes que desahogar, se otorgó a las partes el plazo de cinco días hábiles comunes para que formularan alegatos por escrito, en la inteligencia que vencido dicho plazo, con alegatos o sin ellos, sin necesidad de declaratoria expresa, quedaría cerrada la instrucción para emitir la resolución correspondiente (visible en foja 347).

VIII. Con acuerdo de cuatro de enero de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido un escrito por el autorizado legal de la demandante, mediante el cual, se le tuvo por formulando alegatos, sin que la autoridad demandada los hubiera presentado, no obstante a ello, se ordenó continuar con la secuela procesal y resolver lo conducente (visible en foja 351).

C O N S I D E R A N D O S:

PRIMERO: Competencia. Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, con fundamento



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: “***** ** *****
** ***** ***** *****
*****”. “***** ** ***** ** **

***** ***** ** * *****
*****”; **Y** “***** ** ***** ** **
***** ***** ** * *****
*****”.

**DEMANDADO: REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA
SUR.**

EXPEDIENTE No. 091/2021-LPCA-I.

en el artículo 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 64 y 157 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, en relación a los artículos 1, 2, 4, 7, 15 y 35 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, así como los artículos 9 y 19 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, y los numerales 1, 56 y 57 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, **es competente para conocer y resolver** en definitiva el presente juicio contencioso administrativo.

SEGUNDO: Causales de improcedencia y sobreseimiento. Las causales de improcedencia y sobreseimiento se analizan a petición de parte o aún de oficio, por ser cuestiones de orden público y de estudio preferente, motivo por el cuales, primeramente, se estudiarán las manifestaciones realizadas por la autoridad demandada en su escrito de contestación de demanda, en el que esencialmente adujo que se configura la causal de improcedencia consistente en que los actos impugnados no existen, y por ello, deberá resolverse el sobreseimiento del presente juicio.

En tal virtud, una vez analizado lo vertido por las partes, con relación a las constancias que obran dentro del presente expediente, esta Primera Sala advierte la configuración de la causal de improcedencia manifestada, consistente en la inexistencia del acto impugnado, causal de improcedencia que se encuentra prevista en la

fracción VII¹ del artículo 14 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y consecuentemente, por la configuración de la citada causal, conforme a lo previsto en la fracción II del artículo 15 de la ley en comento, procede declarar el sobreseimiento de la causa que nos ocupa, por los motivos y fundamentos que enseguida se expondrán.

En primer término, es dable establecer que, como actos impugnados la demandante señaló lo que a continuación se transcribe del escrito inicial de demanda:

*“(i) **La inscripción de la escritura pública ******, volumen ***, de fecha 26 de noviembre de 2020, del protocolo a cargo de la Notaría Pública ** de Baja California Sur, bajo la "anotación marginal número *** de la foja 264 del volumen primero de régimen sección I de fecha 11 de diciembre de 2020”.*

*“(ii) **La inscripción de la escritura pública ******, volumen ***, de fecha 26 de noviembre, de 2020, del protocolo a cargo de la Notaría Pública ** de Baja California Sur, bajo la "anotación marginal número *** de la foja 265 del volumen primero de régimen especial sección I de fecha 15 de diciembre de 2020”.*

*“(iii) **La inscripción de la escritura pública ******, volumen ***, de fecha 26 de noviembre de 2020, del protocolo a cargo de la Notaría Pública ** de Baja California Sur, bajo la "anotación marginal número *** de la foja 265 del volumen primero de régimen. especial sección I de fecha 15 de diciembre de 2020”.*

(Énfasis propio)

Del análisis de lo antes transcrito se desprende que, la parte demandante señaló como actos impugnados la inscripción de tres escrituras públicas, de **número ******, volumen ***, de fecha 26 de noviembre de 2020, del protocolo a cargo de la Notaría Pública ** de Baja California Sur; **número ******, volumen ***, de fecha 26 de noviembre, de 2020, del protocolo a cargo de la Notaría Pública ** de Baja California Sur; y **número ******, volumen ***, de fecha 26 de noviembre de 2020, del protocolo a cargo de la Notaría Pública ** de Baja California Sur; ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, aduciendo que tuvo

¹ “**ARTÍCULO 14.-** Es improcedente el juicio ante el Tribunal en los casos, por las causales y contra los actos siguientes:

[...]

VII.- Cuando de las constancias de autos apareciere claramente demostrado que no existe el acto impugnado;”



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: “***** ** *****
** ***** ***** *****
*****”. “***** ** ***** ** _
***** ***** ** * ***** , *****
*****”; **Y** “***** ** ***** ** _
***** ***** ** * ***** , *****
*****”.

**DEMANDADO: REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA
SUR.**

EXPEDIENTE No. 091/2021-LPCA-I.

conocimiento de sus registros por medio de una carta suscrita por tercera persona.

Para acreditar lo antes mencionado, la demandante adujo que desconocía los actos impugnados, por lo que, ofreció como prueba el expediente administrativo que se hubiera formado en relación con ellos, requiriéndose su exhibición por parte de la autoridad demandada.

Por su parte, la autoridad demandada, **DIRECTORA DE REGISTRO PÚBLICO DE PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, negó de forma contundente la existencia de los actos impugnados, es decir, que al momento de la contestación de la demanda se hubiera solicitado o presentado por persona alguna dichos documentos para su inscripción, señalando que no obra siquiera constancia de pago de derechos o de inscripción de las mismas, concluyendo en la inexistencia de los registros y/o anotaciones de los instrumentos precisados en su escrito de demanda, ya que para llevar a cabo la calificación e inscripción respectiva, se debe hacer a instancia de parte y no de manera oficiosa.

Para lo cual, exhibió las documentales consistentes en el registro **número *****, de fecha once de diciembre de dos mil veinte (visible en fojas 254 a 295); así como el registro **número *****, de fecha quince de diciembre de dos mil veinte (visible en fojas 296 a 337); las cuales, obran agregadas al presente expediente en copias certificadas por autoridad competente para ello, motivo por el cual, se les otorga valor probatorio pleno de conformidad a lo previsto en los artículos 47 y 53 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja

California Sur, y de aplicación supletoria con los artículos 275, 278, 282 y 286 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur.

De lo anteriormente expuesto, en relación con las constancias que obran dentro del presente expediente, se advierte que no obran los registros que adujo la demandante como actos impugnados, es decir, los registros de las escrituras públicas de número ****, **** y ****, quien precisó que estas se habrían realizado en los registros de número *** y ***, sin que del análisis de estos últimos se adviertan indicios de los actos impugnados, aunado que la autoridad demandada fue concluyente en negar su existencia, corroborándolo con la exhibición de los documentos mencionados.

Por lo tanto, derivado del análisis de lo manifestado por la parte demandante en su escrito de demanda, así como con las pruebas aportadas, en relación con la contestación de demanda efectuada por la autoridad, en la que esencialmente negó la existencia de los actos impugnados, consistentes en los registros de los instrumentos públicos mencionados.

Resultando relevante lo anterior, en virtud de que, posterior a la contestación de demanda efectuada por la autoridad llamada a juicio, en atención al debido proceso y al derecho de audiencia que en todo proceso o juicio se debe salvaguardar, a la parte actora se le notificó y corrió traslado con dicha contestación, para efecto de si así lo estimaba conveniente, con fundamento en lo previsto en el artículo 24 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, realizara ampliación de demanda correspondiente, situación que no aconteció, es decir que, no desvirtuó la negativa manifestada por parte de la autoridad demandada, respecto a la inexistencia de los actos impugnados, consistente en el registro de los instrumentos públicos.



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: “***** ** *****
** ***** ***** *****
*****”. “***** ** ***** ** _
***** ***** ** * ***** , *****
*****”; **Y** “***** ** ***** ** _
***** ***** ** * ***** , *****
*****”.

**DEMANDADO: REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA
SUR.**

EXPEDIENTE No. 091/2021-LPCA-I.

Lo anterior de conformidad a lo previsto en el artículo 47 en relación al diverso 53, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, el cual prevé que, el actor deberá probar los hechos de los que deriva su derecho o la violación al mismo, es decir que, ante la negativa por parte de la autoridad demandada, la parte demandante debió probar la existencia de los actos impugnados, siendo dichos registros de los que refiere derivar su afectación pero que en la especie no logró acreditar.

Sirviendo de sustento a lo anterior, por analogía con el criterio vertido en la jurisprudencia VI.3o.A. J/24, con número de registro 185384, por Tribunales Colegiados de Circuito, materia administrativa, novena época, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Diciembre de 2002, página 628, que dice:

“INEXISTENCIA DE LA RESOLUCIÓN O ACTO IMPUGNADO ANTE EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA. DIFERENCIA ENTRE DESECHAR DE PLANO LA DEMANDA Y SOBRESER EN EL JUICIO DE NULIDAD.

*Cuando el actor demanda la nulidad de un acto administrativo o fiscal y asegura que lo desconoce y, por ende, no puede exhibir con la demanda la prueba de lo impugnado, se actualiza el supuesto del artículo 209 bis, fracción II, del Código Fiscal de la Federación, por lo que el tribunal debe admitir a trámite la demanda y emplazar a la autoridad demandada para que la conteste; **si ésta niega la existencia de tal acto o resolución y el actor no logra desvirtuar esa negativa**, el juicio carecerá de materia y procederá el sobreseimiento con base en los artículos 202, fracción XI y 203, fracción II, del citado código tributario. Cabe destacar que no debe confundirse este caso con el diverso de desechar de plano la demanda por inexistencia del acto impugnado, ya que en éste debe brindarse la oportunidad de defensa al actor para que, en ejercicio de su garantía de audiencia, aporte pruebas tendentes a demostrar la existencia del acto impugnado.”*

(Énfasis propio)

Es por lo anteriormente fundado y motivado que, al haberse demostrado la inexistencia de los actos impugnados, se tiene por configurada la causal de improcedencia y en consecuencia, esta Primera Sala determina **SOBRESEER EL PRESENTE JUICIO**, de conformidad a lo establecido en la fracción VII² del artículo 14, en relación a la fracción II³ del artículo 15, ambos de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Por último, en vista de la trascendencia de lo aquí resuelto y de conformidad a lo facultado en el párrafo final del artículo 76 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, esta Primera Sala estima pertinente ordenar notificar de manera personal a la parte demandante y por oficio a la autoridad demandada con testimonio de la presente resolución.

Por lo anteriormente fundado y motivado, se:

RESUELVE :

PRIMERO: Esta Primera Sala es **COMPETENTE** para conocer y resolver el presente juicio de nulidad, por los motivos y fundamentos expuestos en el considerando **PRIMERO** de esta resolución.

SEGUNDO: SE SOBRESEE EL PRESENTE JUICIO por los motivos y fundamentos vertidos en el considerando **SEGUNDO** de esta resolución.

TERCERO: NOTIFÍQUESE a las partes de conformidad a lo ordenado en la parte final del considerando **SEGUNDO** de la presente resolución.

² **“ARTÍCULO 14.-** Es improcedente el juicio ante el Tribunal en los casos, por las causales y contra los actos siguientes:

[...]

VII.- Cuando de las constancias de autos apareciere claramente demostrado que no existe el acto impugnado;”

³ **“ARTÍCULO 15.-** *Procede el sobreseimiento:*

[...]

II.- Cuando durante el juicio aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;”



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: “***** ** *****
** ***** ***** *****
*****”. “***** ** ***** ** **

***** ***** ** * *****
*****”; **Y** “***** ** ***** ** **
***** ***** ** * *****
*****”.

**DEMANDADO: REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA
SUR.**

EXPEDIENTE No. 091/2021-LPCA-I.

Así lo resolvió y firma **Angelica Arenal Ceseña, Magistrada
adscrita a la Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del
Estado de Baja California Sur**, ante Alejandro Collins Rivera, Secretario
de Estudio y Cuenta con quien actúa y da fe. **Doy fe.**

-----*-Dos firmas ilegibles.*-----

Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por Artículos 28, 29 fracciones III y IV, 106, 112 fracción III, 113 y 119 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur; artículos 1 y 3, fracciones VIII y IX, de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Baja California Sur; así como el Lineamiento Séptimo fracción I y Lineamiento Trigésimo Octavo fracciones I y II, y Cuadragésimo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, para la Elaboración de Versiones Públicas; indica que fueron suprimidos de la versión pública de la presente sentencia el nombre de las partes y el de los terceros ajenos a juicio. Información considerada legalmente como confidencial, por actualizar lo señalado en dichos supuestos normativos.