



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**  
**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

En la ciudad de La Paz, Baja California Sur, a veintitrés de febrero del dos mil veintitrés, y **VISTOS** los autos para resolver en definitiva el Juicio de Nulidad contenido en el expediente registrado bajo el número **170/2021-LPCA-II**, instaurado por **\*\*\*\*\***, en contra del **REGISTRADOR (A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**; el suscrito Magistrado de esta Segunda 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 Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, procede a emitir **sentencia definitiva** en los siguientes términos:

**RESULTANDOS:**

I. Mediante sobre número **BZN2021-P0117-T01** depositado en el Módulo electrónico de este Tribunal, en fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, mismo que contenía escrito y anexos, los cuales fueron recibidos por la Oficialía de Partes de este Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, en fecha uno de noviembre de dos mil veintiuno, la **C. \*\*\*\*\***, presentó demanda de nulidad en contra del **REGISTRADOR (A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA**

**CALIFORNIA SUR; TITULAR DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN DEL GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA SUR; TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LA PAZ y TITULAR DEL GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA SUR,** mediante la cual, impugnó lo siguiente:

**“II. RESOLUCIONES QUE SE IMPUGNAN:**

1. *Oficio de rechazo de la solicitud de certificado, de fecha 22 de septiembre de dos mil veintiuno, número de boleta SISLPE462147, antecedente registral RGS1: 201 VLS1: 339, emitido por la Registrador (a) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Municipio de La Paz, Baja California Sur, notificado el 8 de octubre de dos mil veintiuno, sin que se entregara constancia de notificación, situación que se manifiesta bajo protesta de decir verdad.*
2. *Notificación del Oficio de rechazo de solicitud de certificado, de fecha 22 de septiembre de dos mil veintiuno, número de boleta SISLPE462147, antecedente registral RGS1: 201 VLS1: 339, emitido por la Registrador (a) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Municipio de La Paz, Baja California Sur, notificado el 8 de octubre de dos mil veintiuno, en virtud de que no se elaboró y entregó constancias de notificación, violándose el debido procedimiento de notificación conforme a los preceptos aplicables.*
3. *Todas y cada una de las consecuencias del acto anteriormente citado”.*

*(visible a fojas 002 a las 064 de autos).*

**II.** Mediante proveído de fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, y por razón de turno le correspondió el conocimiento del asunto a esta Segunda Sala Instructora de este Tribunal, registrándose en el libro de gobierno correspondiente bajo el número de expediente **170/2021-LPCA-II**, se requirió a la parte actora a fin de que precisara cuales son los actos que se reclaman a las autoridades indicadas, de igual forma exhibiera las copias correspondientes a su escrito aclaratorio, apercibido de que, en caso de no cumplir con dichas solicitudes se le tendría por no presentada la demanda (visible a foja 065 a 067 de autos).



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

**III.** Así mismo, mediante auto de fecha seis de diciembre de dos mil veintiuno, se da cuenta con dos escritos libres, presentados por la actora, el veintidós de noviembre del año en curso, ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, siendo el caso que en el primero en mención pretende por un lado, que se le tenga por cumpliendo con el requerimiento de fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, por lo que se analizó y se determinó tenerlo por no cumpliendo con lo requerido; y el segundo de ellos, exhibe copia certificada de escrito de gravamen de fecha veintiuno de abril de dos mil seis, misma prueba documental ofrecida que se determinó por tenerla por extemporánea ya que el momento oportuno para presentar dicha documental fue al momento de presentar la demanda (visible a fojas 079 a la 081 de autos).

**IV.** Mediante auto de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, se da cuenta con escrito libre, recibido por la Oficialía de Partes de este Tribunal, en fecha quince de diciembre de dos mil veintiuno, mediante el cual la parte actora, atendió lo requerido mediante proveído de fecha seis del mismo mes y año, por lo que determinó admitir a juicio únicamente a la autoridad **REGISTRADOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, ordenándose correr traslado con el escrito de demanda y anexos; así mismo se le tuvo a la parte actora por ofrecidas, admitidas y desahogadas por su propia y especial naturaleza, las pruebas documentales descritas en los puntos **1, 2, 3 y 4** del capítulo **VII** de pruebas, así como las descritas en los puntos **5 y 6**, consistentes en

la prueba instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto de legal y humana (visible a fojas 089 a 091 de autos).

V. Con proveído de fecha veintitrés de febrero de dos mil veintidós, se tuvo al **REGISTRADOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, en su carácter de demandada por contestando la demanda instaurada en su contra de manera extemporánea, por lo que no se le tuvo por admitiendo las pruebas de su intención (visible a fojas 105 y 106 de autos).

VI. Con auto de fecha veintitrés de junio de dos mil veintidós, se dio cuenta con oficio número **SCJ/DAGN/1509/2022**, recibido ante Oficialía de Partes de este Tribunal, mediante el cual el **DIRECTOR DEL ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**, realiza manifestaciones en cuanto al requerimiento de fecha catorce del mismo mes y año, por lo que se le requiere de nueva cuenta a fin de que proporcione los documentos necesarios (visible a foja 116 de autos).

VII. Así mismo, por auto de fecha cinco de julio de dos mil veintidós, se recibieron tres oficios con números **SFYA/DRPPC/LPZ/2615/2022**, **JLCA/PRES/ADM/209/2022** y **SCJ/DAGN/1634/2022**, recibidos por la Oficialía de Partes de este Tribunal de Justicia Administrativa, los días veintisiete y veintinueve de junio de dos mil veintidós, los cuales fueron signados por el **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR; DIRECTOR DEL ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR; PRESIDENTE DE LA JUNTA LOCAL DE**



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

**CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE CON SEDE EN LA CIUDAD DE LA  
PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR;** por lo que se les tiene por remitiendo  
documentación certificada, lo anterior en atención a los requerimientos  
de fechas catorce y veintitrés de junio de dos mil veintidós (visible a foja  
1003 de autos).

**VIII.** Por auto de fecha veinticuatro de agosto de dos mil  
veintidós, se dio cuenta con oficio número **SCJ/DAGN/1977/2022**,  
presentado ante la Oficialía de Partes del Tribunal de Justicia  
Administrativa del estado, en fecha veintidós de agosto de dos mil  
veintidós, por parte del **DIRECTOR DEL ARCHIVO GENERAL DE  
NOTARIAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
SUR**, mediante el cual se le tiene por remitiendo copia certificada de  
apéndice, lo anterior de acuerdo con el requerimiento efectuado el quince  
de agosto de dos mil veintidós, para los efectos lugares a que haya lugar  
(visible a foja 1021 de autos).

**IX.** Mediante auto de fecha seis de septiembre de dos mil  
veintidós, se da cuenta con el estado que guardan los autos y con un  
escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, el  
veintiséis de agosto del año dos mil veintidós; por lo que esta Segunda  
Sala advirtió con el estado que guardan los autos que el **DIRECTOR DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO,  
MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR; DIRECTOR DEL**

**ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR; PRESIDENTE DE LA JUNTA LOCAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE CON SEDE EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR;** cumplieron con los requerimientos efectuados durante el juicio, por lo que se les tuvo por admitidas y desahogadas las probanzas; por otro lado en cuanto al escrito signado por la actora, se agregan a los autos para que obren como corresponda (visible a fojas 1037 y 1038 de autos).

X. Por auto dictado el veinticinco de noviembre de dos mil veintidós, se da cuenta con el estado que guardan los autos, y en virtud 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 (visible en foja 1039 de autos).

XI. Mediante auto de fecha siete de diciembre de dos mil veintidós, esta Segunda Sala, dio cuenta con sobre número **BZN2022-P0313-T01**, depositado en el Módulo Electrónico de este Tribunal de Justicia Administrativa, el día cinco de diciembre de dos mil veintidós, mismo que fue recibido por la Oficialía de Partes de este Tribunal, el día siguiente hábil, es decir el día seis del mismo mes y año, en su interior contenía un escrito signado por la parte actora, por lo que, atento a su contenido, esta Segunda Sala tuvo por formulando alegatos de su intención a la demandante (visible a foja 1053 de autos).

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



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

**PRIMERO: Competencia.** Esta Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, con fundamento en el artículo 116, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 64 fracciones XLIV y XLV, y 157 fracciones IV y V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, con apego a lo establecido en los artículos 1, 2, 4, 7, 15 fracción XI y 35 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, artículos 9 y 19 fracciones X y XX del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, y de conformidad a los artículos 1, 56 y 57 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur; es **es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio.**

**SEGUNDO: Existencia de la resolución impugnada.** Para acreditar el acto impugnado, la parte actora adjuntó a su demanda inicial el original del **RECHAZO DE SOLICITUD DE CERTIFICADO DE FECHA VEINTIDÓS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO, CON NÚMERO DE BOLETA SISLPE462147**, con antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, emitido por el **REGISTRADOR (A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR** (visible a foja 028 de autos), al cual se le otorga valor probatorio pleno y se tiene por acreditado de conformidad con los artículos 47, párrafos primero y

segundo, en relación con el artículo 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, 286 fracciones III y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur.

**TERCERO: Causales de improcedencia y sobreseimiento.** En cuanto al presente capítulo, resulta oportuno señalar que, a la autoridad demandada en el presente juicio, es decir, la **REGISTRADORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, DEL MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, dependiente de la **DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**, no se tuvo por formulando contestación de demanda instaurada en su contra, porque la misma resultó extemporánea al igual que las pruebas ofrecidas en dicha contestación, por tal motivo no existe causal de improcedencia o sobreseimiento que analizar por parte de esta Segunda Sala, ni tampoco argumento alguno tendiente a sostener la legalidad de la resolución impugnada por la razón referida. Sin embargo, conviene precisar que las causales de improcedencia o sobreseimiento se analizan de oficio por ser cuestión de orden público y de estudio preferente.

En ese sentido, una vez analizado de manera oficiosa las demás causales de improcedencia y sobreseimiento contempladas en los artículos 14 y 15 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y al no advertir la configuración de alguna de ellas, esta Segunda Sala determinó **no sobreseer el presente juicio contencioso administrativo**, y, en consecuencia, se procede con





**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**  
**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

el estudio de la causa que nos ocupa.

**CUARTO: Análisis de los conceptos de impugnación.** En atención a los principios de congruencia y exhaustividad que deben normar a toda sentencia, este Tribunal analizará y estudiará todos y cada uno de los argumentos propuestos por la parte demandante dentro de este juicio, lo cual se procede a realizar a continuación:

En este sentido, el cumplimiento al principio de congruencia se materializa cuando el Órgano Jurisdiccional emite una sentencia, la cual es congruente no solo consigo misma, sino también con la litis planteada por las partes en contienda, tal y como quedó formulada por medio del escrito de demanda.

Es aplicable por identidad de criterio, la Tesis de Jurisprudencia con el Registro Número: 168546, visible en la novena época, Instancia: Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito del Poder Judicial de la Federación; Localización: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXVIII, de Octubre del 2008; Materia: Común, Tesis: VI.2o.C. J/296, Página: 2293, con el rubro y texto literal:

***“SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA. Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos***

*adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutive de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.”*

Igualmente es aplicable por analogía el criterio jurisprudencial con Registro: 223338; Localización: Octava Época; Instancia: Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; VII, Marzo de 1991; Materia(s): Administrativa; Tesis: VI. 3o. J/17; Página: 101; con el rubro y texto siguiente:

***"SENTENCIAS DICTADAS EN LOS JUICIOS DE NULIDAD. PARA QUE SEAN CONGRUENTES DEBEN ANALIZAR TODAS LAS CUESTIONES PROPUESTAS. Si el artículo 237 del Código Fiscal de la Federación, impone a las Salas Regionales la obligación de examinar todos y cada uno de los puntos controvertidos en el juicio fiscal, es evidente que para que se ajuste a derecho la resolución que se dicte en él, debe observarse el principio de congruencia y para cumplir con éste, es necesario que se haga un pronunciamiento respecto de todos y cada uno de los conceptos expuestos por los inconformes, ya que de no hacerlo así, se viola el referido precepto y la garantía de legalidad contemplada por el artículo 16 constitucional.”***

En atención a los criterios anteriormente invocados se razona que a fin de respetar los principios de congruencia y exhaustividad que deben normar a toda sentencia, es una obligación la que se le impone a este Tribunal el analizar y estudiar todos y cada uno de los argumentos propuestos por las partes, lo cual se procede a realizar a continuación.

Previo a lo anterior, en atención al principio de economía procesal, esta Segunda Sala estima pertinente señalar que no se realizará la transcripción íntegra de los conceptos de impugnación expuestos por la demandante, pues con ello, se considera que no se vulneran los principios de congruencia y exhaustividad, para lo cual se insertaran fragmentos que en esencia contemplen lo combatido y lo exceptuado,



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

tomando como sustento la jurisprudencia por contradicción 2a./J.58/2010 con número de registro 164618, visible en página 830, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, del Semanario de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:

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

*Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores. Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.”*

**En el asunto que nos ocupa, la parte actora, en su escrito de**

**demanda inicial (visible en fojas 002 a 026), impugna lo siguiente: 1.**

El oficio de rechazo de la solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, número de boleta **SISLPE462147**, antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, emitido por la Registrador (a) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Municipio de La Paz, Baja California Sur, notificado el ocho de octubre de dos mil veintiuno, sin que se entregara constancia de notificación, situación que se manifiesta bajo protesta de decir verdad, así mismo impugna **2.** La notificación del oficio de rechazo de solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, número de boleta **SISLPE462147**, antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, emitido por la Registrador (a) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Municipio de La Paz, Baja California Sur, notificado el ocho de octubre de dos mil veintiuno, en virtud de que no se elaboró y entregó constancias de notificación, violándose el debido procedimiento de notificación conforme a los preceptos aplicables; así como **3.** Todas y cada una de las consecuencias del acto anteriormente citado.

Y las razones por las que impugna los actos administrativos anteriormente señalados, es porque son totalmente ilegales y van en contra de las formalidades esenciales del procedimiento, establecidas en la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, en su artículo 59, fracciones II y III, en virtud que en ningún momento se emitió un acto debidamente fundado y motivado, ya que se pretende desconocer que es propietaria del inmueble de su propiedad, conforme a la escritura pública emitida por Notario Público de la Propiedad y del Comercio de Baja California Sur, resolución que favorable a sus intereses y que no puede ser desconocida por las autoridades demandadas, al señalar que no se puede emitir certificado de libertad de gravamen porque el inmueble se



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

adjudicó.

Así mismo, agrega que al no cumplirse con el estricto derecho de las formalidades con las cuales debe llevarse a cabo el procedimiento administrativo, se está en frente a un acto por demás arbitrario de autoridad, que violenta lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus numerales 14 y 16, y que por ello debe declararse la nulidad de dichos actos ya que las notificaciones combatidas se realizaron violándose el debido procedimiento de notificación.

Sigue aduciendo que la resolución combatida es evidentemente violatoria del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como del artículo 38 fracción IV del Código Fiscal de la Federación, en virtud de que carece de la debida fundamentación y motivación que todo acto de molestia emitido por autoridad competente debe contener, ya que es imposible determinar fehacientemente la competencia material y territorial de la autoridad emisora.

Y por último aduce, que Las resoluciones combatidas son del todo ilegales y violatorias del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y del artículo 38 del Código Fiscal de la Federación, ya que en ningún momento señalan que precepto legal establece la competencia, existencia y facultades del funcionario o

funcionarios que emitieron los actos que ahora se combaten y de igual forma tampoco se pormenoriza su competencia tanto material y territorial para actuar, por lo que los actos combatidos son ilegales y violatorios de los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y del artículo 38 del Código Fiscal de la Federación sirven como sustento los siguientes criterios, con base en el artículo 87 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Así mismo, es dable resaltar lo vertido por el actor en el capítulo **número VII** del apartado de **HECHOS** del **escrito inicial de demanda**, en el que se estableció lo que a continuación se transcribe:

*“1.- Que presento solicitud de emisión de certificado de gravamen ante la autoridad demandada, pagando sus derechos correspondientes.*

*2.- Que el ocho de octubre de dos mil veintiuno, tuvo conocimiento de las resolución combatida, consistente en el oficio de rechazo de solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, numero de boleta **SISLPE462147**, antecedente registral **RGS1: 201 VLS1:339**, emitido por el Registrador (a) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Municipio de La Paz, Baja California Sur, notificado el ocho de octubre del dos mil veintiuno, sin que se entregara constancia de notificación.*

*3.- Que de considerar ilegal el oficio antes referido, comparece ante este Tribunal para demandar la nulidad de los actos combatidos.”*

(Énfasis añadido)

Ahora bien, del escrito inicial de demanda y de sus anexos se le corrió traslado a la autoridad demandada denominada el **REGISTRADOR (A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, a fin de que dieran contestación a la misma; sin embargo, no realizó contestación alguna referente a la demanda instaurada en su contra, resultando extemporánea, por lo que según se advierte del acuerdo de



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

fecha **veintitrés de febrero de dos mil veintidós** (visible a foja 105 a 106 frente y reverso de autos) se hizo el apercibimiento decretado mediante proveído de fecha **diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno**, en atención a lo que establece el artículo 26 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, se le tuvo por confesa de los hechos que le atribuyó la parte actora.

Y si bien, a la autoridad demandada **REGISTRADOR (A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, se le tuvo por confesa y por ende no controvertió los hechos aseverados por la actora, la confesión no es absoluta porque deben ser hechos probados, por lo cual resulta necesario el estudio de los agravios expresados por la promovente y las pruebas aportadas en el juicio.

En tal virtud, se procede al estudio de los agravios hechos valer por la parte actora en este juicio, que aduce le causa el acto impugnado, los cuales serán analizados de manera exhaustiva y conjunta los identificados como **PRIMERO, TERCERO y CUARTO**, por tener similitud entre sí, y por separado el marcado como **SEGUNDO**. Estudiar de esta forma los conceptos de impugnación no transgrede las garantías de seguridad jurídica y acceso a la justicia ni de una impartición de justicia

completa y ello encuentra sustento en la tesis con el rubro y texto siguiente:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.**

*El artículo 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso<sup>1</sup>.”*

Una vez hecho el pronunciamiento anterior, de conformidad al artículo 57, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, es preciso establecer que, la pretensión materia de estudio en el presente juicio consiste en, **determinar si** la resolución emitida por el **REGISTRADOR (A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, contenida en el oficio de rechazo de la solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, se realizó de manera **legal o ilegal**.

Ahora bien, previo examen y valoración conjunta del material probatorio y de todas y cada una de las constancias procesales que integran el presente Juicio Contencioso Administrativo, -de forma particular del ocurso inicial de demanda y del acto impugnado consistente

---

<sup>1</sup> “Jurisprudencia: VI. 2°. C.J/304; Registro número: 167961; visible en la Novena Época, Localización: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Instancia: Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito; página 1677; Tomo XXIX, febrero de 2009; Materia Común.”





**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

en la respuesta emitida por la autoridad demandada-, actuaciones que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 47, párrafos primero y segundo, en relación con el artículo 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, 286 fracciones II, IX y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur; a juicio de esta Segunda Sala Instructora del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado de Baja California Sur, los conceptos de impugnación marcados como **PRIMERO, TERCERO y CUARTO** resultaron **FUNDADOS**, y suficientes para declarar la nulidad de la resolución impugnada contenida en el oficio de rechazo de la solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, emitida por la autoridad demandada, ya que el acto administrativo debe emitirse de conformidad con los requisitos de ley, lo que en este caso no ocurrió, en virtud, que el **REGISTRADOR (A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, no aplicó las disposiciones legales debidas, existiendo una ausencia de estas al emitir el acto impugnado como se precisa a continuación.

Del estudio de la resolución impugnada, se desprende claramente, que la autoridad demandada asentó: "...*SUSPENSION DE TRAMITE: Con fundamento en los artículos 2931 el Código Civil para*

*Estado libre y soberano de Baja California Sur, artículos 10 fracción XI, 62 fracción III y 68 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio el Estado de Baja California Sur; se devuelve sin registrar el presente documento por los motivos siguientes: YA NO SE PUEDE EXPEDIR CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN DE ESTE REGISTRO PORQUE EL INMUEBLE SE ADJUDICO EN EL REGISTRO 181 VOLUMEN 441 SECCION PRIMERA Y POSTERIOR SE SUBDIVIDIO EN EL REGISTRO 836 VOLUMEN 452 SECCION PRIMERA.”*

En ese contexto es pertinente destacar, que el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, impone a todas las autoridades, incluidas las administrativas **la obligación de fundamentar y motivar los actos de autoridad que de ellas emanen**, a manera de dotarles de validez, la cual se encuentra condicionada a que se señale con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa.

Por otro lado, el denominado derecho de petición es la garantía individual consagrada en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a todos los gobernados, en función de la cual cualquier que presente una petición ante la autoridad, tiene el derecho a recibir una respuesta. Así, su ejercicio por el particular y la correlativa obligación de la autoridad de producir una respuesta, se caracterizan por dos elementos: la petición, la cual puede formularse de manera pacífica y respetuosa, dirigirse a una autoridad y recabarse la constancia de que fue entregada; y la respuesta que la autoridad emita deberá contener la



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**  
**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.  
EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

suficiente información para que este pueda conocer plenamente su sentido y alcance, así como manifestar su conformidad o inconformidad con ella y, en su caso, impugnarla, actuación que deberá emitir en breve termino, entendiéndose por este el que racionalmente se requiera para estudiar la petición y acordarla, notificándola en forma personal al gobernado en el domicilio que señalo para tales efectos.

Por consiguiente, es un deber insoslayable de la autoridad, por lo cual sus actos se deben de fundamentar exactamente en los artículos que correspondan a la ley aplicable al caso en concreto, debiendo existir una adecuada relación entre esta y los hechos, lo cual en el caso que nos ocupa no aconteció; lo anterior, partiendo de los principios Constitucionales de que todo acto de autoridad debe de estar debidamente fundado y motivado; entendiéndose por fundamentación, el que un acto de autoridad debe basarse en una disposición normativa general, es decir, que esta prevea la situación concreta para la cual sea procedente realizar el acto de autoridad que existe en una ley; y por motivación, el señalar con precisión las causas inmediatas, circunstancias especiales y razones particulares que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, haciendo ver que dichos actos no sean caprichosos ni arbitrarios, a efecto de que exista una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, lo que en el caso que nos ocupa, no se cumplió, por lo que la contestación emitida por la autoridad demandada resulta ilegal.

En razón de lo anterior, resulta exigible a efecto de observar y respetar el requisito de motivación de los actos administrativos, que la autoridad emisora del acto facilite al particular, el conocimiento en detalle y de manera completa, así como la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de autoridad, en el caso sería señalar las razones particulares y fundamentos de derecho del por qué se llegó a determinar el acto de autoridad, de manera que se evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir la decisión, permitiéndole una real y autentica defensa; por tanto, no basta solo que el acto de autoridad observe una básica motivación pro forma, que impida la finalidad del conocimiento, comprobación y defensa pertinente, sino que, por el contrario, dicha conducta debe contener la expresión necesaria para explicar, justificar y posibilitar la adecuada defensa, así como para comunicar debidamente la decisión a efecto de que con ello se considere el acto debidamente motivado.

Tiene asidero en lo anterior, la Jurisprudencia I.4o.A. J/43, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIII, con número de registro 175082, Mayo de 2006, página 1531, cuyo texto y rubro establece lo siguiente:

***“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN. El contenido formal de la garantía de legalidad prevista en el artículo 16 constitucional relativa a la fundamentación y motivación tiene como propósito primordial y ratio que el justiciable conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad, lo que se traduce en darle a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de voluntad, de manera que sea evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión, permitiéndole una real y auténtica defensa. Por tanto, no basta que el acto de autoridad apenas observe una motivación pro forma pero de una manera incongruente, insuficiente o imprecisa, que impida la finalidad del***



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

*conocimiento, comprobación y defensa pertinente, ni es válido exigirle una amplitud o abundancia superflua, pues es suficiente la expresión de lo estrictamente necesario para explicar, justificar y posibilitar la defensa, así como para comunicar la decisión a efecto de que se considere debidamente fundado y motivado, exponiendo los hechos relevantes para decidir, citando la norma habilitante y un argumento mínimo pero suficiente para acreditar el razonamiento del que se deduzca la relación de pertenencia lógica de los hechos al derecho invocado, que es la subsunción.*

**CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA  
DEL PRIMER CIRCUITO.**

*Amparo directo 447/2005. Bruno López Castro. 1o. de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Claudia Patricia Peraza Espinoza.*

*Amparo en revisión 631/2005. Jesús Guillermo Mosqueda Martínez. 1o. de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Alma Margarita Flores Rodríguez.*

*Amparo directo 400/2005. Pemex Exploración y Producción. 9 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretaria: Ángela Alvarado Morales.*

*Amparo directo 27/2006. Arturo Alarcón Carrillo. 15 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Bárcenas Chávez. Secretaria: Karla Mariana Márquez Velasco.*

*Amparo en revisión 78/2006. Juan Alcántara Gutiérrez. 1o. de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Bárcenas Chávez. Secretaria: Mariza Arellano Pompa.*

En ese sentido, la parte conducente del artículo 8°, en su fracción V<sup>2</sup>, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y Municipios de Baja California Sur, entre otras, establece como requisito de validez que **todo acto de autoridad debe estar fundado y motivado**, entendiéndose por esto que, la autoridad emisora debe citar de manera precisa los

---

<sup>2</sup> "ARTÍCULO 8°.- Son elementos y requisitos de validez del acto administrativo los siguientes:

[...]

V.- **Estar fundado y motivado.**"

preceptos legales que señalen su actuar, así como las circunstancias que hagan encuadrar lo establecido en el ordenamiento legal con el caso en particular.

Ante la falta de alguno de los requisitos de validez establecidos en el artículo antes mencionado, tendrá como consecuencia la declaración de invalidez e ilegalidad del acto combatido, de conformidad a alguno de los supuestos establecidos en **el artículo 59<sup>3</sup>, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.**

Bajo esa tesitura, en la emisión del oficio de rechazo de la solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, misma documental de referencia que en original obra debida y legalmente agregada visible a foja 028 de autos del expediente principal, emitida por la autoridad demandada no cumplió con su

---

<sup>3</sup> **“ARTÍCULO 59.-** Se declarará que una resolución administrativa es ilegal cuando se demuestre alguna de las siguientes causales:

**I.- Incompetencia del funcionario que la haya dictado, ordenado o tramitado el procedimiento del que deriva dicha resolución;**

**II.- Omisión de los requisitos formales exigidos por las leyes, siempre que afecte las defensas del particular y trascienda al sentido de la resolución impugnada, inclusive la ausencia de fundamentación o motivación, en su caso;**

**III.- Vicios del procedimiento siempre que afecten las defensas del particular y trasciendan al sentido de la resolución impugnada;**

**IV.- Si los hechos que la motivaron no se realizaron, fueron distintos o se apreciaron en forma equivocada, o bien si se dictó en contravención de las disposiciones aplicadas o dejó de aplicar las debidas, en cuanto al fondo del asunto, y**

**V.- Cuando la resolución administrativa dictada en ejercicio de facultades discrecionales no corresponda a los fines para los cuales la ley confiera dichas facultades.**

*Para los efectos de lo dispuesto por las fracciones II y III del presente artículo, se considera que no afectan las defensas del particular ni trascienden al sentido de la resolución impugnada, entre otros, los vicios siguientes:*

*a) Cuando en un citatorio no se haga mención que es para recibir una orden de visita domiciliaria, siempre que ésta se inicie con el destinatario de la orden;*

*b ) Cuando en un citatorio no se haga constar en forma circunstanciada la forma en que el notificador se cercioró que se encontraba en el domicilio correcto, siempre que la diligencia se haya efectuado en el domicilio indicado en el documento que deba notificarse;*

*c) Cuando en la entrega del citatorio se hayan cometido vicios de procedimiento, siempre que la diligencia prevista en dicho citatorio se haya entendido directamente con el interesado o con su representante legal;*

*d) Cuando existan irregularidades en los citatorios, en las notificaciones de requerimientos de solicitudes de datos, informes o documentos, o en los propios requerimientos, siempre y cuando el particular desahogue los mismos, exhibiendo oportunamente la información y documentación solicitada;*

*e) Cuando no se dé a conocer al contribuyente visitado el resultado de una compulsión a terceros, si la resolución impugnada no se sustenta en dichos resultados, y*

*f) Cuando no se valore alguna prueba para acreditar los hechos asentados en el oficio de observaciones o en la última acta parcial, siempre que dicha prueba no sea idónea para dichos efectos.*

*El Tribunal podrá hacer valer de oficio, por ser de orden público, la incompetencia de la autoridad para dictar la resolución impugnada o para ordenar o tramitar el procedimiento del que derive y la ausencia total de fundamentación o motivación en dicha resolución.*

*Cuando resulte fundada la incompetencia de la autoridad y además existan agravios encaminados a controvertir el fondo del asunto, el Tribunal deberá analizarlos y si alguno de ellos resulta fundado, con base en el principio de mayor beneficio, procederá a resolver el fondo de la cuestión efectivamente planteada por el actor.”*



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

obligación constitucional de contestar de manera fundada y motivada, la solicitud de inscripción esgrimida por la actora, pues si bien la respuesta no favorece a la pretensión de la demandante, lo cierto es que dicha contestación no cumple con la suficiente fundamentación y motivación que debe revestir todo acto de autoridad, porque en su respuesta la autoridad demandada no cito las disposiciones legales, así como no expreso las circunstancias especiales y/o razones particulares que tomo en consideración para la emisión de su respuesta, por lo que dicho acto de autoridad deviene en un acto de autoridad ilegalmente invalido, tal y como puede apreciarse de la propia resolución controvertida.

Lo anterior, teniendo en cuenta lo expresado por el propio actor refiere en su libelo inicial de demanda, en el que señala que le causa agravio la resolución pronunciada por la autoridad demandada, pues, a su decir, la demandada al emitir la referida resolución viola las normas y preceptos aplicables, así como distintos reglamentos, que regulan la materia que es controversia del presente juicio contencioso administrativo, además que dicho acto administrativo no cuenta con las formalidades esenciales que todo acto administrativo debe contener, violentándole en su perjuicio los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el aplicable de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y Municipios de Baja California Sur, ya que no se cumplió con la debida fundamentación y motivación que todo acto de autoridad debe cumplir, como lo establecen

las fracciones I y II, del artículo 59, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Ello en razón, que para esta Segunda Sala no pasa inadvertido, que en términos de lo dispuesto por el artículo 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los actos de autoridades administrativas, deberán estar debidamente fundados y motivados, **debiéndose entender por lo primero, la obligación de la autoridad de citar los preceptos legales, sustantivos y adjetivos, en que se apoye la determinación adoptada y, por lo segundo, que exprese una serie de razonamientos lógico-jurídicos sobre el por qué consideró que el caso concreto la resolución impugnada por la cual desestima o resuelve no acordar de conformidad lo solicitado por la actora en su escrito presentado en fecha veinte de septiembre del dos mil veintiuno, esta no se ajusta a la hipótesis normativa.**

Una vez realizado el análisis del acto impugnado consistente en el oficio de rechazo de la solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, emitido por parte del **REGISTRADOR (A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, este Juzgador advierte que la autoridad omite señalar de manera precisa las circunstancias, motivos o razonamientos que la llevaron a fundamentar su decisión en el oficio referido, es decir, no fue atento a lo establecido en el numeral 8º, fracción V, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y Municipios de Baja California Sur, y en consecuencia a los Artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, resultando evidente, que la resolución impugnada no se ajusta a los principios de exhaustividad y congruencia





**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

que toda resolución debe contener como lo proveen los artículos en líneas arriba citados, además que se advierte de manera clara que viola en perjuicio de la actora el artículo 16, Constitucional.

Y que no se armoniza, lo anterior, con la garantía de seguridad jurídica (derecho de una de las partes contendientes) prevista en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que debe de dar como resultado que todo acto de autoridad ya sea de molestia o privación a los gobernados, debe emitirse por quien tenga facultad expresa para ello, señalando en el propio acto -a fin de otorgarle eficacia jurídica- el o los dispositivos que legitimen la competencia de quién lo emite y el carácter con que este último actúe, ya sea que lo haga por sí mismo, por ausencia del titular de la dependencia correspondiente o por delegación de facultades.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia P./J. 10/94, sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con motivo de la Contradicción de Tesis número 29/90, entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito y el Tribunal (en la actualidad Primero) Colegiado del Décimo Tercer Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, con número de registro 205463, número 77, Mayo de 1994, página 12, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

**“COMPETENCIA. SU FUNDAMENTACIÓN ES REQUISITO ESENCIAL DEL ACTO DE AUTORIDAD.** Haciendo una interpretación armónica de las garantías individuales de legalidad y seguridad jurídica que consagran los artículos 14 y 16 constitucionales, se advierte que los actos de molestia y privación deben, entre otros requisitos, ser emitidos por autoridad competente y cumplir las formalidades esenciales que les den eficacia jurídica, lo que significa que todo acto de autoridad necesariamente debe emitirse por quien para ello esté facultado expresándose, como parte de las formalidades esenciales, el carácter con que se suscribe y el dispositivo, acuerdo o decreto que otorgue tal legitimación. De lo contrario, se dejaría al afectado en estado de indefensión, ya que al no conocer el apoyo que faculta a la autoridad para emitir el acto, ni el carácter con que lo emita, es evidente que no se le otorga la oportunidad de examinar si su actuación se encuentra o no dentro del ámbito competencial respectivo, y es conforme o no a la Constitución o a la ley; para que, en su caso, esté en aptitud de alegar, además de la ilegalidad del acto, la del apoyo en que se funde la autoridad para emitirlo, pues bien puede acontecer que su actuación no se adecúe exactamente a la norma, acuerdo o decreto que invoque, o que éstos se hallen en contradicción con la ley fundamental o la secundaria.

*Contradicción de tesis 29/90. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito y el Tribunal (en la actualidad Primero) Colegiado del Décimo Tercer Circuito. 17 de junio de 1992. Unanimidad de dieciocho votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge D. Guzmán González.*

*El Tribunal Pleno en su sesión privada celebrada el martes diecinueve de abril en curso, por unanimidad de dieciséis votos de los señores Ministros Presidente Ulises Schmill Ordóñez, Carlos de Silva Nava, Miguel Angel García Domínguez, Carlos Sempé Minvielle, Felipe López Contreras, Luis Fernández Doblado, Victoria Adato Green, Samuel Alba Leyva, Ignacio Moisés Cal y Mayor Gutiérrez, Clementina Gil de Lester, José Manuel Villagordoa Lozano, Fausta Moreno Flores, Carlos García Vázquez, Mariano Azuela Güitrón, Juan Díaz Romero y Sergio Hugo Chapital Gutiérrez: aprobó, con el número 10/1994, la tesis de jurisprudencia que antecede. El señor Ministro Miguel Ángel García Domínguez integró el Pleno en términos de lo dispuesto en el artículo tercero de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, y en virtud del Acuerdo Plenario de cinco de abril del año en curso. Ausentes: Noé Castañón León, Atanasio González Martínez, José Antonio Llanos Duarte e Ignacio Magaña Cárdenas. México, Distrito Federal, a veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro.”*

Esto es así, porque la autoridad demandada no fundamenta debida y legalmente su oficio de rechazo de la solicitud de certificado, de fecha **veintidós de septiembre de dos mil veintiuno**, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**,



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

esto, en virtud, de que al momento de emitir el acto impugnado con relación a la petición realizada por la parte actora, en ningún momento realizó los razonamientos lógico – jurídicos que lo lleven a dicha determinación, es decir no logra determinar en qué supuesto se encuentra la demandante según lo establece el propio artículo 2931, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, mismo que invoca la demandada en el acto impugnado, menos aún si dicho precepto legal se aplicará de manera supletoria al Reglamento del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Baja California Sur, que regulan el procedimiento en cuanto a la calificación de los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, y que en dado caso pudiera suspenderse o negarse la misma en los casos que según corresponda los cuales se encuentran señalados en el numeral antes referido y que a la letra dice:

***“Artículo 2931.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:***

***I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;***

***II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;***

***III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;***

***IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;***

***V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;***

***VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fija la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 2921, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y***

***VII.- Cuando falta algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código y otras leyes aplicables.”***

(Énfasis propio)

De igual forma la autoridad demandada no fundamenta debidamente la resolución impugnada, es decir, no logra determinar en qué hipótesis normativa se encuentra la actora acorde a lo que se establece en el numeral 67, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Baja California Sur, el cual encuentra similitud entre sí con el artículo 2931, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, en relación al procedimiento de rechazo o denegación del trámite de inscripción o anotación, numeral este último en comentario que la demandada invoca en la referida resolución impugnada, siendo el caso que para el rechazo o denegación de inscripción le resulta aplicable el propio Reglamento antes aludido; lo anterior, permitiendo vincular la irrevocabilidad del oficio de rechazo de la solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, con la de la relación a la que va ligada; por lo cual se advierte que la autoridad es omisa al precisar cuál es la relación que guarda dicho fundamento con la petición planteada por el justiciable.

Es decir, que en el caso en concreto no es factible afirmar en que hipótesis normativas señaladas en el artículo 2931, Código Civil para el



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, tiene relación con lo solicitado por el justiciable, ello al carecer de motivación alguna, pese a que en términos del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todos los actos de autoridad deben de estar fundados y motivados, y se insiste en la especie esto no ocurre toda vez que si bien es cierto la autoridad demandada únicamente señala que: “...***ya no se puede expedir certificado de libertad de gravamen de este registro porque el inmueble se adjudicó en el registro 181, volumen 441, sección primera, y posterior se subdividió en el registro 836, volumen 452, sección primera...***”; cierto también lo es que la misma no establece en que supuesto se encuentra la actora, para suspender o denegar la inscripción o anotación de solicitud de certificación de libertad de gravamen respecto al predio con clave catastral **1-03-059-0580**, además que omite señalar cuales fueron las circunstancias, razones o causas inmediatas que haya tenido en cuenta para la emisión del acto impugnado, **siendo necesario, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables**; insertando en dicho documento, los preceptos legales que refieren el sustento de negar expedir el certificado de libertad de gravamen solicitado por la ahora demandante, en virtud, que el inmueble según refiere la autoridad se adjudicó en el registro **181**, volumen **441**, sección primera, y posterior se subdividió en el registro **836**, volumen **452**, sección primera, de ahí que no le asiste la razón a la demandada, al negarle la expedición del certificado de libertad de gravamen petitionado ante dicha autoridad.

De lo anteriormente analizado, de los agravios vertidos por la actora como **PRIMERO**, **TERCERO** y **CUARTO**, hace valer preponderadamente la falta de fundamentación, motivación y competencia, en ese sentido, estudiados que fueron los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda inicial, además de valorados que son los documentos de su acción, a los cuales se les otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 47, párrafos primero y segundo, en relación con el artículo 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, 286 fracciones III y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, por tener la característica de ser público; quien aquí resuelve arriba a la conclusión de que le asiste la razón al accionante, por las siguientes consideraciones:

Del contenido de las constancias en que se encuentran inmersas dentro del presente juicio contencioso administrativo, de la resolución administrativa combatida no se desprende que la autoridad demandada al momento de resolver la petición de la parte actora, haya fundamentado y motivado la facultad para emitir el oficio de rechazo de la solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, y por otra parte no se advierte de manera clara y precisa que haya examinado la petición de la demandante puesta a su conocimiento mediante solicitud de certificaciones de fecha **veinte de septiembre de dos mil veintiuno** (visible a foja 031 de autos), en razón de que no hizo una vinculación de la manifestación señalada por la demandante en sede administrativa ni la causa legal de su procedimiento en relación a que **ya no se puede expedir certificado de libertad de gravamen**, es decir, atender de conformidad su solicitud, en virtud, del notorio rechazo de



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

solicitud de certificado del mismo, en otras palabras referente a la omisión de la expresión de las normas legales aplicables, y los hechos que hacen que el caso encaje en las hipótesis normativas, lo que genera un vicio de fondo que impide a la autoridad su reiteración; sin embargo, este no puede apreciarse aisladamente, sino que, como parte del orden jurídico que conforma, debe interpretarse armónicamente, en atención al principio de unidad de los actos administrativos impugnados, de los cuales se advierte que de ninguna manera cumple con la formalidad a que alude el artículo 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece lo siguiente:

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

Ahora bien, de la porción normativa señalada, se desprende como premisas, las siguientes:

**A. Que todo acto que implique afectación a la esfera jurídica del gobernado debe provenir de autoridad competente.**

**B. Que funde y motive la causa legal de su proceder.**

En efecto, el citado dispositivo establece de manera imperativa (obligatoria) que en todo acto de autoridad sea emitido cumpliendo con tal exigencia, es decir que **funde y motive la causa legal del procedimiento**, lo anterior encuentra sustento en el criterio con registro digital: 210508, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava

Época, Materia(s): Común, Tesis: XXI. 1o. 90 K, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, septiembre de 1994, página 334,

Tipo: Aislada, que dice:

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. VIOLACIÓN FORMAL Y MATERIAL.** Cuando el artículo 16 constitucional establece la obligación para las autoridades de fundar y motivar sus actos, dicha obligación se satisface, desde el punto de vista formal, **cuando se expresan las normas legales aplicables, y los hechos que hacen que el caso encaje en las hipótesis normativas.** Pero para ello basta que quede claro el razonamiento substancial al respecto, sin que pueda exigirse formalmente mayor amplitud o abundancia que la expresión de lo estrictamente necesario para que substancialmente se comprenda el argumento expresado. Sólo la omisión total de motivación, o la que sea tan imprecisa que no dé elementos al afectado para defender sus derechos o impugnar el razonamiento aducido por las autoridades, podrá motivar la concesión del amparo por falta formal de motivación y fundamentación. Pero satisfechos estos requisitos en forma tal que el afectado conozca la esencia de los argumentos legales y de hecho en que se apoyó la autoridad, **de manera que quede plenamente capacitado para rendir prueba en contrario de los hechos aducidos por la autoridad, y para alegar en contra de su argumentación jurídica,** podrá concederse, o no, el amparo, por incorrecta fundamentación y motivación desde el punto de vista material o de contenido, pero no por violación formal de la garantía de que se trata, ya que ésta comprende ambos aspectos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO PRIMER CIRCUITO.”

(Énfasis propio)

De lo anterior se infiere que, para que un acto administrativo se considere debidamente fundado y motivado, máxime en tratándose de uno emitido de manera unilateral que cause agravio a un perjudicado, como el que nos ocupa, debe reunir ciertos elementos de validez, de entre los cuales se encuentra precisamente, **el que contenga fundamentación y motivación por parte de la autoridad que lo emite,** pues éste como ya se vio, la autoridad emisora, en el ejercicio de las facultades que la ley le otorga, es pues la única forma en que el acto de molestia se considere válido vinculado el contenido de la resolución con las consecuencias inherentes a ella, proporcionando seguridad jurídica al gobernado expresamente el contenido de la resolución, para todos los





**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

efectos legales conducentes, incluso los inherentes a la responsabilidad de la misma.

Por lo que en efecto, son **FUNDADOS** los alegatos relativos a la falta de fundamentación y motivación del oficio de rechazo de la solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, en cuestión, ya que si bien en el mismo se estableció cierta descripción la cual se puede apreciar, por consecuente en la resolución impugnada de la cual se advierte las circunstancias especiales, razones particulares o causa inmediatas que se haya tomado en cuenta para llegar a esa conclusión, es decir, no señaló cómo es que el hoy actor se encuentra en alguna de las hipótesis, establecidas en el artículo 2931, del Código Civil para el Estado de Baja California Sur, o en las hipótesis señaladas en el numeral 67, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur.

Aunado a lo anterior, el precepto legal que relaciona la autoridad demandada al momento de emitir el acto impugnado para suspender el trámite, es el consistente en el artículo 68, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, sin embargo, a criterio de esta Segunda Sala, dicho precepto legal fue indebidamente invocado, en razón de que tal como se advierte de la propia resolución impugnada, resulta que si bien es cierto como se señaló

con antelación la demandada hizo valer el numeral antes mencionado, cierto también lo es que, al momento de emitir el rechazo de solicitud de certificado de libertad de gravamen, en cuanto al procedimiento de trámite de inscripción o anotación de los actos a inscribir o registrarse, al realizar el acto jurídico resolutorio adoptó **LA MODALIDAD DE SUSPENSIÓN DEL TRÁMITE**, establecida en la fracción III, del artículo 62, del Reglamento antes citado, y de manera errónea para **RECHAZAR LA SOLICITUD DE CERTIFICADO** en cuanto al procedimiento aplica el contenido del párrafo tercero, del arábigo 67, del referido Reglamento, sin embargo, del numeral de referencia no se desprende que este haya sido señalado dentro de la resolución impugnada, en virtud de que únicamente se limita a invocar el numeral 68, del multirreferido reglamento.

Y, con lo anterior, por parte de esta Segunda Sala estima que no se encuentran preceptos legales asociados y satisfechos los requisitos en cuanto a **LAS TRES MODALIDADES** que establece el artículo 62, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, en forma tal que el afectado conoce la esencia de los argumentos legales y de hecho en que se apoyó la autoridad, **de manera que queda plenamente capacitado para rendir prueba en contrario de los hechos aducidos por la autoridad, y para alegar en contra de su argumentación jurídica**, podrá concederse, o no, la nulidad, lisa y llana o el reconocer la validez, por incorrecta fundamentación y motivación desde el punto de vista material o de contenido de los actos combatidos.

A lo anterior cobra aplicación por las razones que sustenta, la Jurisprudencia visible a foja 43, del tomo 64, abril de 1993, Octava Época y la Jurisprudencia consultable en la página 1964, del Tomo XXVII,



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

febrero de 2008 dos mil ocho, Novena Época, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que respectivamente dicen:

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS.** *De acuerdo con el artículo 16 constitucional, todo acto de autoridad debe estar suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y por lo segundo, que también deben señalarse con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa. Esto es, que cuando el precepto en comento previene que nadie puede ser molestado en su persona, propiedades o derechos sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, está exigiendo a todas las autoridades que apeguen sus actos a la ley, expresando de que ley se trata y los preceptos de ella que sirvan de apoyo al mandamiento relativo. en materia administrativa, específicamente, para poder considerar un acto autoritario como correctamente fundado, es necesario que en él se citen: a).- los cuerpos legales y preceptos que se estén aplicando al caso concreto, es decir, los supuestos normativos en que se encuadra la conducta del gobernado para que esté obligado al pago, que serán señalados con toda exactitud, precisándose los incisos, subincisos, fracciones y preceptos aplicables, y b).- los cuerpos legales, y preceptos que otorgan competencia o facultades a las autoridades para emitir el acto en agravio del gobernado.”*

En esta tesitura, se considera que la resolución materia de la controversia, carece de la debida fundamentación y motivación, por tanto es en sí misma nula tal resolución, ya que es un requisito esencial y una obligación el que esta se deba de fundar y motivar la misma, **de ahí que la validez del acto dependerá de que haya sido realizado por la autoridad facultada legalmente para ello dentro de su respectivo**

**ámbito de competencia, regido específicamente por una o varias normas que lo autoricen**; por tanto, para considerar que se cumple con la garantía de fundamentación establecida en el artículo 16, de la Constitución Federal, es necesario que la autoridad precise exhaustivamente su competencia por razón de materia, grado o territorio, con base en la ley, reglamento, decreto o acuerdo que le otorgue la atribución ejercida, citando en su caso el apartado, fracción, inciso o subinciso; con la única finalidad de especificar con claridad, certeza y precisión las facultades que le corresponden, lo cual en la especie no se actualiza, ya que no cumple la resolución impugnada con los requisitos de validez que exige la legislación aplicable a los mismos; así como aquellos que consignen el ámbito, espacio o circunscripción territorial en que se pueden ejercer ésa o esas atribuciones, a fin de que el interesado esté en aptitud de conocer si quien le molesta es o no competente para ello.

Así mismo, en cuanto a la naturaleza de los conceptos que se analizan, apoya a lo anterior el criterio emitido por el Segunda Sala del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir la Jurisprudencia 2.a./J. 115/2005, Registrada bajo el Número 177347, Visible en la Página 310, Tomo XXII, Septiembre de 2005, Novena Época, Materia Administrativa, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice:

***“COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. EL MANDAMIENTO ESCRITO QUE CONTIENE EL ACTO DE MOLESTIA A PARTICULARES DEBE FUNDARSE EN EL PRECEPTO LEGAL QUE LES OTORGUE LA ATRIBUCIÓN EJERCIDA, CITANDO EL APARTADO, FRACCIÓN, INCISO O SUBINCISO, Y EN CASO DE QUE NO LOS CONTENGA, SI SE TRATA DE UNA NORMA COMPLEJA, HABRÁ DE TRANSCRIBIRSE LA PARTE CORRESPONDIENTE. De lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia P./J. 10/94 del Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Número 77, mayo de 1994, página 12, con el rubro: “COMPETENCIA. SU***



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

*FUNDAMENTACIÓN ES REQUISITO ESENCIAL DEL ACTO DE AUTORIDAD.*", así como de las consideraciones en las cuales se sustentó dicho criterio, se advierte que la garantía de fundamentación consagrada en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lleva implícita la idea de exactitud y precisión en la cita de las normas legales que facultan a la autoridad administrativa para emitir el acto de molestia de que se trate, al atender al valor jurídicamente protegido por la exigencia constitucional, que es la posibilidad de otorgar certeza y seguridad jurídica al particular frente a los actos de las autoridades que afecten o lesionen su interés jurídico y, por tanto, asegurar la prerrogativa de su defensa ante un acto que no cumpla con los requisitos legales necesarios. En congruencia con lo anterior, se concluye que es un requisito esencial y una obligación de la autoridad fundar en el acto de molestia su competencia, pues sólo puede hacer lo que la ley le permite, de ahí que la validez del acto dependerá de que haya sido realizado por la autoridad facultada legalmente para ello dentro de su respectivo ámbito de competencia, regido específicamente por una o varias normas que lo autoricen; por tanto, para considerar que se cumple con la garantía de fundamentación establecida en el artículo 16 de la Constitución Federal, es necesario que la autoridad precise exhaustivamente su competencia por razón de materia, grado o territorio, con base en la ley, reglamento, decreto o acuerdo que le otorgue la atribución ejercida, citando en su caso el apartado, fracción, inciso o subinciso; sin embargo, en caso de que el ordenamiento legal no los contenga, si se trata de una norma compleja, habrá de transcribirse la parte correspondiente, con la única finalidad de especificar con claridad, certeza y precisión las facultades que le corresponden, pues considerar lo contrario significaría que el gobernado tiene la carga de averiguar en el cúmulo de normas legales que señale la autoridad en el documento que contiene el acto de molestia, si tiene competencia por grado, materia y territorio para actuar en la forma en que lo hace, dejándolo en estado de indefensión, pues ignoraría cuál de todas las normas legales que integran el texto normativo es la específicamente aplicable a la actuación del órgano del que emana, por razón de materia, grado y territorio.

*Contradicción de tesis 114/2005-SS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito. 2 de septiembre de 2005. Cinco votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Alfredo Aragón Jiménez Castro.*

*Tesis de jurisprudencia 115/2005. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del nueve de septiembre de dos mil cinco.”*

Lo anterior, como se anticipó, conforme a lo dispuesto en el artículo 16, Constitucional, que en su primer párrafo establece que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que un funde y motive la causa legal del procedimiento. Esta parte del precepto constitucional consagra a favor de los gobernados la garantía de legalidad y su eficacia reside en el hecho de que se protege todo el sistema de derecho objetivo desde la propia Carta Magna hasta el reglamento administrativo más minucioso.

En estas circunstancias, debe decirse que la garantía de seguridad jurídica, consagrada en el primer párrafo del artículo 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste en que la persona tenga certeza sobre su situación jurídica ante las leyes, la de su familia, así como de sus posesiones o demás derechos, en cuya vía de respeto la autoridad debe sujetar sus actuaciones de molestia a determinados requisitos, supuestos y procedimientos previamente establecidos por la Constitución y por las Leyes, ello para asegurar que el particular sepa a qué atenerse ante un acto de autoridad que pueda afectarle en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones.

Bajo ese contexto, el principio de fundamentación y motivación es el requisito indispensable que debe reunir **todo acto de autoridad**, entendiendo por fundamentación, que se ha de expresar con exactitud en el acto de molestia el o los preceptos legales aplicables al caso concreto y, por motivación, que deben señalarse con precisión las circunstancias, razonamientos o causas que se hayan tomado en



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

consideración al momento de su emisión, siendo necesario que, exista adecuación entre los motivos y las normas aplicadas al caso concreto, ello con el objeto de que al hacerle del conocimiento el acto de molestia al destinatario, éste pueda ejercer una defensa adecuada ante el mismo.

La garantía de legalidad indicada, condiciona a todo acto de molestia a la reunión de los requisitos de fundamentación y motivación de la causa legal del procedimiento, por la que se entiende el acto o la serie de actos que provocan la molestia en la persona, familia, domicilio, papeles o posesiones de un gobernado realizados por la autoridad competente, y deben no sólo tener una causa o elemento determinante, sino que éste sea legal, es decir, fundado y motivado en una ley en su aspecto material, esto es, una disposición normativa general e impersonal, creadora y reguladora de situaciones abstractas.

De esa forma, la fundamentación legal de la causa del procedimiento autoritario consiste en que los actos que originen la molestia de que habla el artículo 16, Constitucional deben basarse en una disposición normativa general, es decir, que ésta prevea la situación concreta para la cual sea procedente realizar el acto de autoridad, que exista una ley que lo autorice. La fundamentación legal de todo acto autoritario que cause al gobernado una molestia en los bienes a que se refiere el artículo 16 constitucional, no es sino una consecuencia directa

del principio de legalidad que consiste en que las autoridades sólo pueden hacer lo que la ley les permite.

La exigencia de fundar legalmente todo acto de molestia impone a las autoridades diversas obligaciones, que se traducen en las siguientes condiciones:

1. Que el órgano del Estado del que provenga el acto esté investido con facultades expresamente consignadas en la norma jurídica (ley o reglamento) para emitirlo.
2. Que el propio acto se prevea en dicha norma.
3. Que su sentido y alcance se ajusten a las disposiciones normativas que lo rijan.
4. Que el acto derive de un mandamiento escrito, en cuyo texto se expresen los preceptos específicos que lo apoyen.

Ahora, para entender el problema planteado, es dable traer a colación el contenido del acto impugnado en el juicio de origen, que es del literal siguiente:

La motivación de la causa legal del procedimiento implica que, existiendo una norma jurídica, el caso o situación concretos respecto de los que se pretende cometer el acto autoritario de molestia, sean aquellos a que alude la disposición legal que lo funde, lo que significa que las circunstancias y modalidades del caso particular encuadren dentro del marco general correspondiente establecido por la ley.

Esto es, para adecuar una norma jurídica legal o reglamentaria al caso concreto donde vaya a operar el acto de molestia, la autoridad respectiva debe aducir los motivos que justifiquen la aplicación correspondiente, motivos que deben manifestarse en los hechos,





**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

circunstancias y modalidades objetivas del caso para que éste se encuadre dentro de los supuestos abstractos previstos normativamente.

La mención de esos motivos debe formularse precisamente en el mandamiento escrito, con el objeto de que el afectado por el acto de molestia pueda conocerlos y estar en condiciones de producir su defensa.

Derivado de lo anterior, y de las constancias que obran en el expediente en estudio, este Juzgador advierte que la autoridad demandada al dar respuesta a la parte actora en el acto impugnado consistente en el oficio de rechazo de la solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, deja al justiciable en un estado de incertidumbre jurídica, y en consecuencia no le brinda los elementos para combatirlo, en virtud, de que al citar dichos preceptos legales 2931, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur; 10 fracción XI, 62 fracción III y 68 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, por un lado no determina en que supuesto se encuentra la actora respecto a la práctica de inscripción, anotación o cancelación del acto, título o documentos, en relación a la solicitud de certificado de libertad de gravamen por parte de la demandante, y por otro no le explica los motivos, razones, circunstancias o relación que este guarda para determinar **SI ES RECHAZO o SUSPENSIÓN DEL TRÁMITE DE**

**INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO DE GRAVAMEN**, que solicita la actora.

Lo anterior, en razón a la modalidad adoptada por la demandada al momento de emitir la resolución impugnada consistente en el oficio de rechazo de solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**; por tanto, es jurídicamente factible afirmar que la resolución impugnada violenta la esfera jurídica de la parte actora, y con ello, el principio de fundamentación y motivación establecido en el numeral 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Entonces, se tiene que el acto impugnado, esto es, el oficio de rechazo de solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, emitido por el **REGISTRADOR (A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, carece de fundamentación, motivación y congruencia con la petición formulada por la actora relativa a la solicitud de certificado de libertad de gravamen respecto a la clave catastral número **1-03-059-0580**, y con ello viola en perjuicio de la parte demandante lo establecido en el artículo 8°, fracción V, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y Municipios de Baja California Sur, especialmente por lo que hace a la falta de fundamentación y motivación, competencia material de la autoridad demandada para la emisión del mismo en los términos planteados, razón por la cual, si un acto administrativo no cumple con los requisitos de forma, entonces, carece de validez.



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

En esas circunstancias, la resolución impugnada que se estudia carece de requisitos de forma, y que una vez que fue analizado se determina la invalidez del mismo, en términos del artículo 8°, fracción V, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y Municipios de Baja California Sur, en relación con el numeral 59, fracciones II y III, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Así, sin lugar a dudas es incuestionable que tratándose del principio de fundamentación y motivación desde el punto de vista formal, deben conjugarse la invocación de preceptos jurídicos, así como la mención clara de la actualización de los mismos en la especie, ya que de ello depende que el gobernado se encuentre en posibilidad de atacar o acatar la determinación del acto de autoridad, motivo por el cual la autoridad demandada se encuentra vinculada a que en la emisión de sus actos plasme de manera pormenorizada ambos elementos para afirmar que se cumplió cabalmente con dicho principio, cuestión que en la especie, no queda acreditada como acertadamente se ha sostenido por parte de esta Segunda Sala.

Pues, la autoridad demandada no estableció de manera pormenorizada los antecedentes y datos, así como los preceptos legales que le dan competencia para emitir el acto y que tomó en consideración para determinar y sustentar que **ya no se puede expedir certificado de libertad de gravamen**, de igual manera tampoco relacionó de manera

adecuada el precepto legal en el que se fundó para negar lo peticionado con los motivos que tomó en consideración para ello, lo anterior para permitir a la actora, en su caso, combatir dicha determinación, pues considerar lo contrario implicaría privar al particular, para actuar en contra de la determinación de la autoridad de así considerarlo necesario.

Aunado a lo anterior es de resaltar que la autoridad demandada dentro del presente juicio contencioso administrativo, se limitó a señalar un dispositivo legal con el cual pretendió fundar su actuar, siendo este el consistente en el artículo 10, fracción XI, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur; sin embargo, se insiste, no estableció preceptos legales en que fundara su competencia, ni estableció de manera pormenorizada los motivos, razones o circunstancias particulares por los cuales resultó improcedente lo solicitado por el particular, ni como de ser el caso dicho precepto legal se adecuaba al caso concreto, dejando al particular en un estado de incertidumbre jurídica, de ahí que efectivamente el acto impugnado violentó la esfera jurídica del particular, y con ello el principio de fundamentación y motivación establecido en el numeral 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En tales condiciones, es evidente que con su actuar el **REGISTRADOR (A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, infringe los derechos fundamentales de la actora, pues como ha quedado expuesto, la referida autoridad demandada no se ciñó a lo exclusivamente expuesto en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, menos aún emitió el acto impugnado acorde a lo que establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, habida



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

cuenta que como refiere en su negativa de expedición de certificado de libertad de gravamen a favor de la demandante, no fundamenta ni motiva como es que el bien inmueble inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, de la Paz, Baja California Sur, bajo registro **201**, del volumen **339**, de fecha **veintisiete de octubre de dos mil seis**, con clave catastral **1-03-059-0580**, salió de la esfera jurídica de la Señora **\*\*\*\*\***, es decir, la autoridad no se pronuncia respecto al procedimiento llevado a cabo para que el multicitado inmueble en la presente resolución y que fuera otorgado mediante compraventa según se advierte de las copias certificadas del Testimonio Primero en su orden visible a fojas 055 a la 062, y 999 a la 1002, documentales de referencia que se les otorga valor probatorio pleno y se tiene por acreditado de conformidad con los artículos 47, párrafos primero y segundo, en relación con el artículo 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, 286 fracciones III y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, mediante el cual se hace constar el contrato de compraventa, que otorga como parte vendedora el señor Jesús Angel Moreno, en favor de la ahora demandante, escritura pública número **32,524** (treinta y un mil, quinientos veinticuatro), del libro número **921** (novecientos veintiuno), de fecha **cuatro de mayo del dos mil seis**, pasada ante la fe del licenciado **\*\*\*\*\***, notario público número once, con ejercicio en el Estado de Baja California Sur,

como es que se adjudicó en el registro **181**, del volumen **441**, sección primera y posterior se subdividió en el registro **836**, volumen **452**, sección primera.

De cuyos antecedentes registrales a favor de la parte demandante en su primer testimonio como se señaló con antelación con el bien inmueble con clave catastral **1-03-059-0580**, quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de La Paz, Baja California Sur, bajo el número de registro **201**, del volumen **339**, de fecha **veintisiete de octubre de dos mil seis**, el cual la propia demandante refiere y acredita, misma que se les otorga valor probatorio pleno, en términos del artículo 53, párrafo primero, fracción I, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, en relación con los artículos 275, 286, párrafo primero, fracción II, 324 y 399, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, de aplicación supletoria en la materia, de conformidad al segundo párrafo, del artículo 1º, de la legislación de la materia antes mencionada; de ahí que los antecedentes ofertados y exhibidos por la demandante y que fueron puestos a la vista de la demandada, la negativa emitida por la autoridad no se encuentra fundada ni motivada conforme a los hechos y pruebas analizadas en el cuerpo de la presente sentencia.

De lo anterior se colige, que tal y como se advierte del original del certificado de libertad de gravamen de fecha **veintitrés de junio de dos mil veintidós**, signado por el Licenciado **\*\*\*\*\***, en su calidad de Registrador y la C. **\*\*\*\*\*** en su carácter de capturista y verificador, ambos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Gobierno del Estado de Baja California Sur, visible a foja 120 y 121, frente y reverso de autos, documental de referencia que se le



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

otorga valor probatorio pleno y se tiene por acreditado de conformidad con los artículos 47, párrafos primero y segundo, en relación con el artículo 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, 286 fracciones III y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, mediante el cual certifican los antecedentes del registro **21**, volumen **199**, de la primera sección de fecha **veinte de julio de mil novecientos noventa y cuatro**; de lo que interesa, se desprende de la documental de referencia que la adjudicación es derivada del embargo de la parcela número **13Z4P1/2**, del ejido Plutarco Elías Calles, del Municipio de La Paz, Baja California Sur, con clave catastral número **1-03-059-0019**, con una superficie de **13-31-85.85** hectáreas, con las medidas y colindancias siguientes: al **Norte: 559.93** metros con acceso; al **Sur: 555.15**, metros con acceso; al **Este: 246.47**, metros con carretera Cabo San Lucas-Todos Santos; y al **Oste: 231.70**, metros con zona federal marítimo terrestre con el océano pacifico, y que se registró bajo el número **181**, del volumen **441**, de la primera sección, de fecha **veintiuno de abril de dos mil trece**, mediante escritura **10,135**, del volumen **327**, de la Notaría Pública número 18, con residencia en San José del Cabo, Estado de Baja California Sur, en la cual se hace constar la protocolización de las constancias relativas al juicio ordinario laboral numero **1-20/2004**, de la Junta de Conciliación y Arbitraje con residencia en la ciudad de La Paz, Baja California Sur, y la adjudicación en remate fincado a favor de quien responde al nombre de

\*\*\*\*\* , registrado bajo del número 2181, volumen 441, de fecha **VEINTIUNO DE ABRIL DE DOS MIL TRECE.**

Así mismo, de la documental de referencia se advierte que en fecha **veintisiete de octubre del dos mil seis**, se anotó en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la venta de fracciones con registro bajo el número **201**, del volumen **339**, de la primera sección de fecha **veintisiete de octubre de dos mil seis**, se vendió una superficie de **15,000.00** metros, con clave catastral **1-03-059-0580**, a favor de \*\*\*\*\* (demandante en el presente juicio contencioso administrativo), sección I, La Paz, Baja California Sur; y que la referida compraventa se realizó dentro del lote de terreno con clave catastral número **1-03-059-0019**.

De la misma forma, se indica en la documental de referencia la venta de fracciones, con registro bajo el número **295**, del volumen **339**, de la primera sección, de fecha tres de noviembre de dos mil seis, se vendieron a favor de la hoy actora las fracciones: **“A”**, con clave catastral **0498**, con superficie de **2,500.00** metros cuadrados y **“B”** con clave catastral **0501**, con superficie de **10,000.00** metros cuadrados, con registro **295 Bis**, volumen **339**, sección I, La Paz, Baja California Sur, a **tres de noviembre de dos mil seis**;

Entonces, de lo anterior, se advierte de manera clara que el embargo y remate a que se hace referencia en el certificado de libertad de gravamen en comento fue en la totalidad del lote de terreno con clave catastral número **1-03-059-0019**, y cuya adjudicación en remate fincado a favor de quien responde al nombre de \*\*\*\*\* , **registrado bajo del número 2181, volumen 441, de fecha VEINTIUNO DE ABRIL**





**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**  
**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.  
EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

**DE DOS MIL TRECE**, no obstante la demandante mediante compra-venta adquirió una fracción de dicho bien inmueble mismo que fue **registrado con número 201, del volumen 339, en fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL DOS MIL SEIS**, de la primera sección, con clave catastral **1-03-059-0580**, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de La Paz, Baja California Sur el cual se encuentra ubicado en la población de Plutarco Elías Calles, en la delegación municipal de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, lo cual se corrobora y entrelaza de igual forma plenamente con la propia copia certificada de libertad de gravamen con folio 36405, de fecha **veinte de agosto de dos mil diez**, visible a foja 943 y 945 frente y reverso de autos, mediante la cual se indica la siguiente leyenda: “*VENDIDO: \*\*\*\*\* REGISTRO BAJO EL NÚMERO 201 DEL VOLUMEN 339, DE LA PRIMERA SECCIÓN, DE FECHA 27/10/2006, SE VENDIÓ SUPERFICIE DE 15,000.00 M2 A FAVOR DE MARÍA YOLANDA CORTES LÓPEZ SECCIÓN I, LA PAZ, B.C.S.*”, documental de referencia que se le otorga valor probatorio pleno y se tiene por acreditado de conformidad con los artículos 47, párrafos primero y segundo, en relación con el artículo 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, 286 fracciones III y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur.

Por lo que en razón de ello, a juicio de este Órgano Jurisdiccional y atendiendo a las constancias que obran legalmente agregadas en autos en especificó el original del certificado de libertad de gravamen de fecha **veintitrés de junio de dos mil veintidós**, visible a fojas 120 y 121, frente y reverso de autos y con las copias certificadas del Testimonio Primero en su orden de fecha cuatro de mayo del dos mil seis, visible a fojas 055 a la 062, y 999 a la 1002, se advierte que la anotación marginal de la compra de inmueble propiedad de la demandante fue realizado con anterioridad al registro relativo a la adjudicación del predio con clave catastral número **1-03-059-0019**.

Es por todo lo anterior, que al haberse revelado que la resolución impugnada contiene una indebida fundamentación y motivación, se configura el incumplimiento de uno de los elementos y requisitos de validez establecido en la fracción V del artículo 8 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y los Municipios de Baja California Sur, consistente en la obligación de que todo acto de autoridad debe estar fundado y motivado.

Entonces, cuando el motivo de la nulidad resulta ser una deficiencia formal, por ejemplo, la ausencia de fundamentación y motivación, la autoridad queda constreñida a dictar una nueva resolución fundada y motivada, ya que al no reunir la respuesta que se impugna con los requisitos que para tal efecto se establecen deja al particular en estado de incertidumbre jurídica, como en el presente asunto, ya que al no contenerse en la respuesta que al efecto dio la autoridad demandada los preceptos legales que le dan competencia para emitir el acto, así como los preceptos legales y motivos que a su decir resultan aplicables para negarle la solicitud de certificado de libertad de gravamen, conlleva un perjuicio a la esfera jurídica del



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

actor.

En conclusión, esta Segunda Sala encontró **FUNDADOS** los conceptos de impugnación señalados como **PRIMERO, TERCERO Y CUARTO** en el escrito de demanda, y en consecuencia, con fundamento en el artículo 59 fracción II en relación al artículo 60 primer párrafo de la fracción III de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, se **DECLARA LA NULIDAD DEL ACTO IMPUGNADO**, consistente en la resolución contenida en el oficio de rechazo de solicitud de certificado, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, con número de boleta **SISLPE462147**, y antecedente registral **RGS1: 201 VLS1: 339**, emitido por el **REGISTRADOR (A) DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, para el efecto de que realice lo siguiente:

1.- Emita una nueva resolución **FUNDADA Y MOTIVADA**, tomando en consideración lo vertido en la parte final del considerando **CUARTO** de esta resolución **Y CON LIBERTAD DE JURISDICCIÓN**, determine de manera expresa, **SI ES PROCEDENTE O NO**, la solicitud formulada por la parte demandante contenida en el escrito de fecha **veinte de septiembre de dos mil veintiuno**, referente a la expedición de certificado de libertad de gravamen, del bien inmueble con clave catastral **1-03-059-5980**, con número de registro **201**, volumen **339**, adquirido por

la demandante por medio de Contrato de Compraventa, protocolizado mediante **copias certificadas de la** escritura pública número **31,524, del libro número 921**, de fecha **cuatro de mayo del dos mil seis**, que obra debida y legalmente agregada visible a fojas 055 a 0062, y a 999 a 1002, frente y reverso de autos del presente expediente principal en el que se actúa, respecto del lote de terreno marcado con el número **0580**, con frente a calle de acceso, fracción de la parcela **13 Z4P1/2**, del ejido Plutarco Elías Calles, en la delegación municipal de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, identificado con clave catastral número (anterior) **1-03-059-0019**, (actual) **1-03-059-5980**, con una superficie de **15,000.00** metros cuadrados.

En el entendido que, una vez haya quedado firme la presente sentencia, correrán los plazos que cuenta la autoridad demandada para su cumplimiento, de conformidad a lo establecido en los artículos 60, 61 y 64 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Se sostiene lo anterior porque, aunque una tutela jurisdiccional efectiva conlleva el permitir la cristalización de la prerrogativa de defensa, mediante no impedir o condicionar injustificadamente el acceso a la administración de justicia; sino que ese derecho puede estar limitado exclusivamente con las formalidades necesarias, razonables y proporcionales al caso para lograr su trámite y resolución.

Una vez determinada la nulidad antes referida, se estima infructuoso continuar con los demás tópicos señalados en los conceptos de impugnación planteados por la parte actora, ello en atención al principio de mayor beneficio, ya que de su estudio en nada variaría ni mejoraría la nulidad determinada, tal y como lo estatuye el artículo 57



**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur. Sirviendo de apoyo de forma análoga, la jurisprudencia número II.3o. J/5, sostenida por el Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, tomo IX, de marzo de 1992, página 89, que establece lo siguiente:

***“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. ESTUDIO INNECESARIO DE LOS. Habiendo resultado fundado y suficiente para otorgar el amparo solicitado, uno de los conceptos de violación, resulta innecesario el estudio de los demás conceptos de violación vertidos en la demanda de amparo.”***

(Énfasis propio)

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 Segunda Sala estima pertinente ordenar notificar de manera personal a la parte demandante, así como por oficio a la autoridad demandada, con testimonio de la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto de manera fundada y motivada, se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Esta Segunda Sala es **COMPETENTE** para tramitar y resolver en definitiva el presente juicio, de conformidad al considerando **PRIMERO** de esta resolución.

**SEGUNDO: NO SE SOBREESE EL PRESENTE JUICIO**, por los fundamentos y motivos expuestos en el considerando **TERCERO** de esta resolución.

**TERCERO: SE DECLARA LA NULIDAD** de la resolución impugnada, para los efectos precisados en la última parte del considerando **CUARTO** de esta resolución.

**CUARTO: NOTIFÍQUESE**, personalmente a la parte demandante, y por oficio a la autoridad demandada con testimonio de la presente resolución, de conformidad a lo ordenado en la parte final del considerando **CUARTO** de la presente sentencia.

Así lo resolvió y firma el Licenciado **Ramiro Ulises Contreras Contreras, Magistrado Instructor de la Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur**, ante el Licenciado **Érick Omar Chávez Barraza**, Secretario de Estudio y Cuenta con quien actúa y da fe. **Doy fe.**



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**TRIBUNAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: REGISTRADOR (A)  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO 170/2021-  
LPCA-II.**

----- Dos Firmas ilegibles.-----

Esta Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los 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. -----