

planta baja del condominio ***** ***, edificio *; local comercial ***
planta baja del condominio ***** ***, edificio *; departamento *****
primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; departamento *****
primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; departamento *****
primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; departamento *****
primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; señalando como
autoridad demandada al **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y
DEL COMERCIO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA
CALIFORNIA SUR**, asimismo, como parte tercera interesada ***
***** ** ** *. (visible en fojas 002 a 039).

II. Con proveído de diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, se registró el expediente número **046/2021-LPCA-I**, analizándose el escrito inicial de demanda, así como los anexos exhibidos adjuntos al mismo, advirtiéndose que no exhibió la resolución impugnada; por lo que, se le requirió a la demandante para que exhibiera la resolución impugnada y dos copias para efecto de correrle traslado a las demás partes en el juicio (visible en fojas 040 a 041).

III. En auto de tres de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, un escrito y anexos, suscrito por la parte demandante, mediante el cual, se le tuvo por cumplido con el requerimiento de fecha diecinueve de febrero de dos mil veintiuno; por lo que, se admitió a trámite la demanda de nulidad, y se ordenó correr traslado a la autoridad demandada, para producir la contestación de demanda respectiva; así como al tercero interesado ***
***** ** ** * a efectos de que se encuentre en aptitud de comparecer al presente juicio; Por otra parte, se tuvieron por **ofrecidas, admitidas y desahogadas**, por su propia y especial naturaleza, las pruebas que se ofrecen en los numerales **I** y **II** del capítulo de pruebas del escrito inicial; en cuanto a las pruebas descritas en los numerales **III** y **IV** del mencionado capítulo de pruebas de la demanda, consistentes en



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

informe de autoridad a cargo del **Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de los Cabos, Baja California Sur**, las mismas se tuvieron por **ofrecidas y admitidas**, por tanto, se ordenó girar atento oficio a la autoridad antes mencionada a efecto de que dentro del término de ocho días, rindiera los informes correspondientes; finalmente, en cuanto a la medida cautelar de suspensión del acto impugnado, la Sala Instructora se reservó a acordarla hasta que la parte demandante exhibiera dicha petición para poder formar el cuaderno incidental respectivo, mismo que se lleva por cuerda separada (visible en fojas 048 a 049).

IV. Mediante acuerdo de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, se dio vista de la razón actuarial de fecha doce de marzo de dos mil veintiuno, en la cual, el actuario adscrito a este Tribunal hizo constar la imposibilidad para emplazar a juicio a la parte tercera interesada en el domicilio señalado para ello; en razón de lo anterior, se requirió a la parte demandante a efecto de que, dentro del plazo de tres días, informara algún otro domicilio donde se pueda localizar al tercero interesado, o bien proporcionara el nombre de quien legalmente represente a dicha persona moral y en su caso el domicilio de esta, para efectos de lograr su emplazamiento al presente juicio (visible en foja 057).

V. Con proveído de siete de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, un escrito, suscrito por la autorizada legal de la parte demandante, a través del cual en cumplimiento al requerimiento efectuado en proveído de dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, proporcionó el domicilio de la tercera interesada, así como el nombre de su representante legal; por lo que, se le tuvo por cumpliendo con lo requerido en el auto de referencia, dejándose sin efecto el apercibimiento decretado a la parte demandante;

en consecuencia se comisionó al actuario adscrito a este Tribunal para que se constituyera en el domicilio señalado por la parte demandante, para que una vez que se cerciore de que es el domicilio correcto del tercero interesado, lo emplace a juicio por conducto de su representante leal, en los términos ordenados en auto de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno (visible a foja 060).

VI. En auto de diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, se dio vista de las razones actuariales de fechas dieciséis de abril y siete de mayo del dos mil veintiuno, en las que, el actuario adscrito a este Tribunal Administrativo, hizo constar la imposibilidad que le asistió para localizar a la parte tercera interesada y/o su apoderado legal, toda vez que el domicilio proporcionado por la parte demandante, resulto impreciso; por tanto, se requirió a la parte demandante a efecto de que, dentro del plazo de tres días, informara algún otro domicilio donde se pueda localizar al tercero interesado y/o su representante legal, para efectos de lograr su emplazamiento; por otra parte, se ordenó girar oficios a la Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente Baja California Sur “1, La Paz, Baja California Sur” (SAT); Teléfonos de México (TELMEX); Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS); Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos, Baja California Sur (OOMSAPAS), Dirección General de Catastro en el H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos Baja California Sur; Comisión Federal de Electricidad, Suministrador de Servicios Básicos Super Intendencia Zona La Paz (CFE) e Instituto Nacional Electoral (INE), para que dentro del plazo de tres días, informaran si dentro de sus archivos cuentan con algún domicilio del tercero interesado y/o su apoderado legal (visible en foja 069).

VII. Mediante acuerdo de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, se tuvo un sobre por depositado ante la Oficina Postal de Correos, el cual contenía oficios y anexos, suscritos respectivamente por



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

la **Registrador y Directora**, ambas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; ahora bien, en cuanto al oficio, suscito por el **Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur**; en el cual pretendió dar contestación a la demanda instaurada en el presente juicio, sin embargo del estado procesal que guardan los autos, se advirtió que dicha autoridad únicamente fue requerida mediante proveído dictado el tres de marzo de dos mil veintiuno, para efecto de que rindiera los informes de autoridad solicitados por la parte demandante en los numerales **III** y **IV**, del escrito inicial de demanda, por lo que no se le tuvo por contestando a la misma, no obstante, toda vez que de las documentales que acompañó a su oficio, se advirtió que contenía información que el demandante pretendía obtener mediante los informes antes mencionados, por lo que, se le tuvo por cumpliendo con el requerimiento efectuado en el acuerdo de referencia; asimismo con el contenido de dichas documentales, se le dio vista a la parte demandante por el plazo de tres días; Por lo que hace, al oficio suscrito por la **Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur**, mediante el cual, se le tuvo por produciendo la contestación de la demanda; ordenándose correr traslado a la parte demandante; Por otra parte, se tuvieron por **ofrecidas, admitidas y desahogadas**, por su propia y especial naturaleza, la prueba documental descrita en el número **1**, del capítulo de pruebas, únicamente por cuanto hace a las documentales descritas en los primeros siete párrafos de dicho numeral; así como las señaladas en los numerales **4** y **6** de ese mismo capítulo, consistentes en la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana; en lo que respecta a



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

tercera interesada y/o su apoderado legal, para lograr su emplazamiento a juico, por lo que, se dejó sin efectos el apercibimiento que les fue decretado; Así mismo, se ordenó girar oficio a la **Comisión Federal de Electricidad, Suministrador de Servicios Básicos Super Intendencia Zona Los Cabos (CFE)**, para que, dentro del plazo de tres días, informara si dentro de sus archivos cuenta con algún domicilio en que se pudiera localizar a la parte tercera interesada y/o su apoderado legal; no obstante en cuanto a los domicilios que proporcionaron las autoridades que sí encontraron datos referentes al domicilio del tercero interesado y/o su apoderado legal, esta Sala se reservó a acordar al respecto, hasta en tanto, hubiera respuesta la Comisión Federal de Electricidad, Suministrador de Servicios Básicos Super Intendencia Zona Los Cabos (CFE); Finalmente, se tuvo por recibido ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, un escrito suscrito por la parte demandante, mediante el cual, manifiesta que desconoce cualquier otro domicilio del tercero interesado, por lo que, se le tuvo por cumpliendo con lo requerido en proveído de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, dejándose sin efectos el apercibimiento ahí decretado (visible en fojas 145 a 147).

VIII. Con proveído de fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, se dio vista de la razón actuarial de fecha veintidós de junio de dos mil veintiuno, en la que se hizo constar la imposibilidad de notificar el auto de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno a la autoridad demandada; no obstante, toda vez que la autoridad demandada fue quien señaló el domicilio para oír y recibir notificaciones, se comisionó nuevamente al actuario adscrito a este Tribunal de Justicia Administrativa, para que se constituyera en el domicilio señalado y llevara a cabo la notificación ordenada en el acuerdo de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno; Así mismo, se tuvo por recibido ante este Tribunal,

un oficio, remitido mediante sobre depositado en la Administración de Correos de México de San José del Cabo de esta entidad, suscrito por el **Director de Catastro Municipal del Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur**; el cual, se ordenó únicamente agregar a los autos, para que obrara como legalmente correspondiera, toda vez que en acuerdo de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, a dicha autoridad se le tuvo por cumpliendo con lo requerido en autos en virtud del telegrama que remitió para tal efecto; por otro lado, se tuvo por recibido ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, un escrito, suscrito por la apoderada legal de la parte demandante, mediante el cual, se le tuvieron por hechas las manifestaciones que vertió, en el sentido de la imposibilidad que le asiste para ampliar la demanda; Asimismo, se tuvo por recibido un oficio, suscrito por el **Encargado del Centro de Atención a Clientes SJC, Suministrador de Servicios Básicos, de la Comisión Federal de Electricidad**, a través del cual, cumplió con lo requerido en proveído de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, por lo que, se dejó sin efectos el apercibimiento decretado en dicho proveído; Por tanto, se tuvo por agotada la búsqueda del domicilio de la parte tercera interesada y/o su apoderado legal; y a fin de lograr su emplazamiento a juicio, se comisionó al actuario adscrito a este Tribunal de Justicia Administrativa, a efecto de que, se constituyera en cada una de las direcciones proporcionadas por las diversas autoridades y se cerciorara del domicilio correcto donde pudiera ser localizado el tercero interesado y/o su apoderado legal, a efecto de llevar a cabo su emplazamiento a juicio para que se encontrara en plena aptitud de comparecer al presente juicio a hacer valer los derechos que estimara convenientes (visible en fojas 161 a 163).

IX. En acuerdo de diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido, se tuvo por recibido ante este Tribunal, un sobre identificado bajo la pieza postal de Correos de Los Cabos, Baja California



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

Sur, el cual contenía un oficio y anexos, suscrito por la **Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur**, en cuanto a su contenido, toda vez que la referida autoridad, exhibió las documentales descritas en el penúltimo párrafo del numeral **1**, del capítulo de pruebas de su oficio de contestación de demanda, requeridas en auto de dieciséis de junio de dos mil veintiuno, se le tuvo por cumpliendo con dicho requerimiento y se dejó sin efectos el apercibimiento decretado en el auto de referencia; asimismo se tuvieron por **ofrecidas, admitidas y desahogadas** por su propia y especial naturaleza las pruebas documentales exhibidas; Por otra, analizadas las constancias que acompañó la autoridad demandada, en específico la consistente en copia certificada del escrito de fecha ocho de julio de dos mil veinte; se advirtió un domicilio señalado por la parte tercera interesada para oír y recibir notificaciones; por lo que, a efecto de lograr su emplazamiento, se comisionó al actuario adscrito a este Tribunal de Justicia Administrativa, a efecto de que se constituya en el domicilio que fue señalado en el escrito antes referido y se cerciore de que el mismo corresponde al tercero interesado y/o su apoderado legal y lleve a cabo su emplazamiento al presente juicio, a fin de que se encuentre en aptitud de comparecer al presente juicio a hacer valer los derechos que estime convenientes; Finalmente, referente a la razón actuarial de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, en la cual, el actuario adscrito a este Tribunal, hizo constar la imposibilidad que le asiste para localizar al tercero interesado y/o su apoderado legal, en razón de que los domicilios en lo que se constituyó resultaron imprecisos; sin embargo de la misma, se advirtió que dicho funcionario, no se constituyó en los diversos domicilios proporcionados por el Vocal del Registro Federal de Electores de la Junta Local Ejecutiva del INE en Baja

California Sur y por el Gerente Operación y Comercial Área La Paz, TELMEX; por tanto, en caso de que el actuario no lograra localizar al tercero interesado en el domicilio al cual se comisionó en párrafos que preceden, se le comisionó nuevamente para que se constituyera en los diversos domicilios proporcionados por las autoridades antes mencionadas (visible en fojas 192 a 193).

X. Mediante acuerdo de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, se dio vista de tres razones actuariales de fechas veintidós, veintiocho y veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, en la primera de ellas, se plasmó la imposibilidad de localizar al tercero interesado y/o su apoderado legal, en los domicilios asentados en autos anteriores; por lo que, se tuvo por agotada la búsqueda del tercero interesado y/o su apoderado legal, en consecuencia, esta Sala Instructora estimó pertinente realizar el **emplazamiento de la tercera interesada por medio de edictos**; en atención a ello, se ordenó elaborar los edictos de referencia en los cuales se contenga la información necesaria para que el tercero interesado de mérito tenga conocimiento del presente juicio; por lo que, se requirió a la parte demandante para que dentro del plazo de tres días, se presentara a este Tribunal de Justicia Administrativa, a recoger tres tantos de los edictos en mención, para que a su costa, se llevara a cabo la publicación de los mismos, y hecho lo cual, exhibiera los ejemplares en los que conste lo anterior; Ahora bien, en las diversas razones actuariales de fecha veintiocho y veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, se hizo constar la imposibilidad que le asistió al actuario para notificar a la parte demandante, el proveído de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, en el domicilio que proporcionó para tal efecto; por tanto, se ordenó se llevara a cabo la notificación del proveído antes referido, así como del presente acuerdo y las subsecuentes que se ordenaran a la mencionada demandante, por medio de lista que se



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

publique en los estrados de este Tribunal, para que surtan los efectos legales a que haya lugar (visible a fojas 206 a 207).

XI. Con proveído de diecisiete de mayo de dos mil veintidós, se tuvo por recibido un escrito y anexos, suscrito por la autorizada legal de la parte demandante, a través del cual, en acatamiento a lo ordenado en proveído dictado el veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, exhibió tres ejemplares del periódico “ El Sudcaliforniano”, relativos a las publicaciones realizadas en fechas ocho, once y catorce de marzo de dos mil veintidós, respecto de los edictos de emplazamiento al presente juicio de la tercera interesada, por lo que, se le tuvo por cumpliendo con lo requerido en el auto de referencia para los efectos legales a que hubiera lugar; de igual manera se ordenó publicar el edicto en mención, en el portal de internet de este Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Baja California Sur (visible en foja 215).

XII. Con auto de fecha ocho días del mes de agosto de dos mil veintidós, se advirtió que había transcurrido en exceso el plazo de treinta días otorgado a la tercera interesada, para apersonarse en el juicio a hacer valer los derechos que hubiera estimado pertinentes, sin que lo hubiera hecho; asimismo, se ordenó que las notificaciones que deban realizarse a la referida tercera interesada, se llevarían por medio de lista de acuerdos publicada en los estrados de este Tribunal, ello para los efectos legales a que haya lugar (visible en foja 217).

XIII. Con proveído de cinco de septiembre de dos mil veintidós, se advirtió que mediante proveído de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, se tuvo a la autoridad demandada por contestando la demandada instaurada en contra, reservándose a correr traslado a la parte tercera interesada; por lo que, se ordenó realizar dicha notificación por medio de lista que se publica en los estrados de este Tribunal;

Finalmente se tuvo por recibido ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, un escrito, signado por la autorizada legal de la parte demandante, a través del cual, solicitó el cierre de instrucción y la apertura del periodo de alegatos, a lo que se le dijo que no era el momento procesal oportuno, por lo que, se le dijo que no ha lugar a acordar su petición (visible en foja 219).

XIV. Mediante acuerdo de veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, 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; de igual manera, se tuvo por presentado ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, escrito signado por el apoderado legal de la parte demandante; por medio del cual solicitó el cierre de instrucción y la apertura del periodo de alegatos, diciéndosele que se estuviera a lo acordado en líneas anteriores (visible en foja 222).

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

PRIMERO: Competencia. Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, con fundamento en el artículo 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 64 y 157 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 y 35 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, artículos 9 y 19 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 competente**



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

para conocer y resolver en definitiva el presente juicio contencioso administrativo.

SEGUNDO: Existencia de la resolución impugnada. La resolución consistente en la **cancelación de gravámenes** emitida por el **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, referentes a la hipoteca bajo el registro número *** del volumen *** sección segunda, y convenio modificadorio ampliado hasta el treinta de noviembre de dos mil once; cancelación que afecta a los inmuebles siguientes: local comercial *** planta baja del condominio ***** ***, edificio *; local comercial *** planta baja del condominio ***** ***, edificio *; local comercial *** planta baja del condominio ***** ***, edificio *; local comercial *** planta baja del condominio ***** ***, edificio *; departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; resolución que la demandante manifestó desconocer, negando que le hubiera sido notificada; por su parte, la autoridad demandada confesó haber emitido la resolución impugnada, para lo cual, adjuntó las constancias de inscripción de los bienes inmuebles precisados con antelación (visible en fojas 088 a 101, 116 a 129 y 176 a 177), teniéndose por acreditado en autos de conformidad a los artículos 47 y 53 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y de aplicación supletoria con los artículos 275, 278, 282, 286 fracciones II, IX y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, en virtud de que la autoridad demandada

aceptó su emisión y adjuntó las constancias en las que se advierte su existencia.

TERCERO: Causales de improcedencia y sobreseimiento. Las causales de improcedencia y sobreseimiento se analizan a petición de parte o de oficio, por ser cuestiones de orden público y de estudio preferente, por lo que primeramente se observaran las manifestaciones realizadas por las autoridades demandadas.

Al respecto, la autoridad demandada en su oficio de **contestación de demanda** (visible en fojas 102 a 113), en esencia refirió la falta de legitimación de la parte actora, toda vez que, a su consideración no debía haber sido llamado a ningún procedimiento administrativo pues no era parte interesada en los mismos y mucho menos en agosto de dos mil veinte cuando se llevó a cabo la cancelación de los gravámenes.

En ese sentido, esta Primera Sala estima que aún y cuando la autoridad demandada no fue precisa en señalar su argumento de manera fundada y motivada, es que, por motivo de la oficiosidad mencionada al inicio de este considerando, se logra advertir que las manifestaciones van encaminadas a la causal de improcedencia contemplada en la fracción V¹ del artículo 14 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, consistente en que los actos no afectan los intereses jurídicos del demandante, misma que a juicio de esta Primera Sala, **se configura en parte dicha causal**, por los motivos que a continuación se expondrán.

La demandante instaura juicio de nulidad en contra de la resolución de **cancelación de gravámenes** referentes a la **hipoteca** con afectación a los inmuebles siguientes: comercial *** planta baja del condominio ***** ***, edificio *; local comercial *** planta baja del

¹ **ARTÍCULO 14.- Es improcedente** el juicio ante el Tribunal en los casos, por las causales y contra los actos siguientes:
V.- Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del actor; que se hayan consumado de un modo irreparable; o que hayan sido consentidos expresa o tácitamente, entendiéndose por éstos aquellos contra los que no se promovió el juicio en los plazos señalados por la presente Ley;...
(Énfasis propio)



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

condominio ***** ***, edificio *; local comercial *** planta baja del
condominio ***** ***, edificio *; local comercial *** planta baja del
condominio ***** ***, edificio *; departamento ***** primer nivel del
condominio ***** ***, edificio *; departamento ***** primer nivel del
condominio ***** ***, edificio *; departamento ***** primer nivel del
condominio ***** ***, edificio *; departamento ***** primer nivel del
condominio ***** ***, edificio *.

Ahora bien, la parte demandante en el hecho número 1 de su escrito inicial de demanda señaló lo siguiente:

*“1.-Con fecha 18 de mayo de 2020, y ante la fe del licenciado *****
***** ***, notario público número dieciocho en el estado
de Baja California; con ejercicio y residencia en la ciudad de
Tijuana, Baja California; mi representada en su calidad de
“CESIONARIA” celebros con la Institución Bancaria *****
***** ***, ***** ***, ***** ***, ***** ***,
***** en su calidad de “CEDENTE” un CONTRATO DE CESIÓN
ONEROSA DE DERECHOS DE CREDITO, DERECHOS REALES
Y DERECHOS LITIGIOSOS, respecto a diversos bienes que
actualmente se encuentran en litigio tal y como se verá mas
adelante, quedando protocolizado dicho acto bajo la escritura
número *****, volumen ***, tal y como se acredita con las copias
debidamente certificadas de dicha escritura que para todos los
efectos legales a que haya lugar se exhibe a esta demanda.”*

Respecto a lo anterior, es importante precisar que una cesión de derechos constituye un acuerdo de voluntades entre acreedor (cedente) y un tercero ajeno a la relación contractual primigenia, o bien otro acreedor (cesionario) cuyo objeto es transmitir a este último los derechos que el primero tiene contra el deudor, sin que ello implique la extinción de la deuda, y en el caso de que la cesión sea onerosa, el pago realizado por el cesionario al cedente, sólo constituye una circunstancia de este contrato, pues únicamente se trata del importe de esta operación, es decir que una cesión es una manera de transferir la titularidad de esos derechos, del mismo modo que se traslada la propiedad de las cosas

corporales.

Para acreditar lo anterior, la demandante exhibió en **copia certificada** (visible en fojas 026 a 039) la escritura pública número *****(**** ***) (***** * *****), volumen *** (***** *****), de fecha **dieciocho de mayo de dos mil veinte**, celebrado ante el Notario Público número dieciocho de Tijuana, Baja California, consistente en un **contrato de cesión onerosa de derechos de crédito, derechos reales y derechos litigiosos**, entre “***** ***** ** *****, ***** ***** , ***** ** ***** , ***** ***** ”, como **cedente**; y “***** ***** ***** ** ***** *****” , como **cesionaria**.

Como antecedente se advierte que, la propiedad a nombre de “***** ***** ** *****, ** ** ** ”, quedó hipotecada a favor de “ ***** ***** ** *****” , por la cantidad de USD 1,500,000 (un millón quinientos mil dólares americanos), según registro *** del volumen **** sección segunda de fecha veintiocho de enero de dos mil ocho

Asimismo, se advierte que en fecha veinticuatro de febrero de dos mil diez, fue registrado el convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, mediante el cual, se amplió por veinticuatro meses, para concluir el día treinta de noviembre de dos mil once (ambas inscripciones son materia de la cancelación materia de la resolución impugnada).

En el antecedente **quinto** del instrumento de referencia, es precisado el juicio instaurado por “ ***** ***** ** *****, ***** ***** , ***** ** ***** , ***** ***** ***** ”, en contra de “***** ***** ** *****, ** ** ** .”, registrado bajo el expediente número **459/2011**, correspondiente al Juzgado Sexto de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Culiacán, Sinaloa, juicio que es materia del contrato de cesión de derechos litigiosos a favor del aquí demandante “***** ***** ***** ** ***** *****” .



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

En el antecedente **noveno** del instrumento, el notario asentó que en el juicio ejecutivo mercantil 141/2010 del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Cabo San Lucas, Baja California Sur, promovido por “*** ***** ** ** **.” en contra de “***** ***** ** ***** , ** ** ** ” se encuentra en status de ejecución de sentencia, adjudicándose de manera provisional el veinte de agosto de dos mil diecinueve entre otras unidades, las identificadas como departamentos ***** (***** ** ***** *), ***** (***** ** ***** *), ***** (***** ** ***** *) y ***** (***** ***** ***** *), adjudicación que no se ha aprobada, en razón que “***** ***** ** ***** , ***** ***** , ***** ** ***** ***** , ***** ***** *****” , compareció a dicho juicio haciendo valer sus derechos como acreedor hipotecario.

Ahora bien, en la **cláusula PRIMERA** del instrumento en comento, consistente en “**cesión de derechos**” se estableció que, “***** ***** ** ***** , ***** ***** ***** , ***** ***** ***** ” , **cede y transfiere** únicamente los **derechos litigiosos** descritos en el antecedente **quinto** del contrato de cesión onerosa en comento, **sólo respecto a los 17 (diecisiete) bienes inmuebles** que se relacionan y describen en los numerales 7 (siete), 8 (ocho), 9 (nueve), 10 (diez), 19 (diecinueve), 20 (veinte), 21 (veintiuno), 24 (veinticuatro), 25 (veinticinco), 26 (veintiséis), 27 (veintisiete), 28 (veintiocho), 29 (veintinueve), 30 (treinta), 31 (treinta y uno), 32 (treinta y dos) y 33 (treinta y tres), del antecedente CUARTO del instrumento, inmuebles que son señalados como garantía del crédito hipotecario descrito en el antecedente **primero** (inscripción número *** volumen ***, sección segunda), asimismo, fue precisada la **exclusión de la cesión de derechos** los demás inmuebles mencionados en el antecedente CUARTO del instrumento, consistentes en los números 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis), 11

(once), 12 (doce), 13 (trece), 14 (catorce), 15 (quince), 16 (dieciséis), 17 (diecisiete), 18 (dieciocho), 22 (veintidós) y 23 (veintitrés).

En ese sentido, de los inmuebles señalados por la demandante afectados por la resolución impugnada, **únicamente logró acreditar** que formaron parte del **contrato de cesión de derechos** respecto de los siguientes: departamento ***** primer nivel del condominio ***** *** ***** , edificio *; departamento ***** primer nivel del condominio ***** *** ***** , edificio *; departamento ***** primer nivel del condominio ***** *** ***** , edificio *; y departamento ***** primer nivel del condominio ***** *** ***** , edificio *.

De manera que quedaron **excluidos del contrato de cesión de derechos en comento**, los inmuebles siguientes: local comercial *** planta baja del condominio ***** *** ***** , edificio *; local comercial *** planta baja del condominio ***** *** ***** , edificio *; local comercial *** planta baja del condominio ***** *** ***** , edificio *; local comercial *** planta baja del condominio ***** *** ***** , edificio *.

Por lo tanto, queda demostrado que la aquí demandante no logró acreditar contar con el interés jurídico respecto de los bienes inmuebles que fueron excluidos y precisados en el párrafo que antecede, configurándose así, la causal de improcedencia y en consecuencia, se determina **SOBRESEER EL PRESENTE JUICIO respecto a los inmuebles señalados como excluidos**, de conformidad a lo establecido en la fracción V² del artículo 14, en relación a la fracción II³ del artículo 15, ambos de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

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

[...]

V.- *Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del actor; que se hayan consumado de un modo irreparable; o que hayan sido consentidos expresa o tácitamente, entendiéndose por éstos aquellos contra los que no se promovió el juicio en los plazos señalados por la presente Ley;*”

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

[...]

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



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

Respecto a los inmuebles precisados como parte del **contrato de cesión onerosa**, de fecha dieciocho de mayo de dos mil veinte, coincidentes con los contemplados en la cancelación administrativa de gravámenes señalada como resolución impugnada en el presente juicio; se estima que, no le asiste la razón a la autoridad demandada respecto a la falta de interés y legitimidad para la instauración del presente juicio, toda vez que, al haber acreditado la actora contar con el interés jurídico en el presente asunto respecto a los inmuebles señalados como: departamento ***** primer nivel del condominio ***** ** ***** , edificio *; departamento ***** primer nivel del condominio ***** ** ***** , edificio *; departamento ***** primer nivel del condominio ***** ** ***** , edificio *; y departamento ***** primer nivel del condominio ***** ** ***** , edificio *.

En ese sentido, esta Primera Sala estima que **no se sobresee el presente juicio contencioso administrativo respecto a los inmuebles señalados en el párrafo que antecede**, y en consecuencia, se procede a realizar el estudio de la causa administrativa que nos ocupa.

CUARTO: Análisis de los conceptos de impugnación. Esta Primera Sala procede a resolver los planteamientos vertidos en los conceptos de impugnación contenidos en el escrito de demanda, en relación con lo manifestado por la demandada en su contestación, respecto de la resolución impugnada en el presente juicio.

Ahora bien, en atención al principio de economía procesal, se estima pertinente no realizar la transcripción de los conceptos de impugnación expuestos por la demandante, ni lo de la demandada, por lo que únicamente se asentarán en esencia sus posturas, teniéndose como si a la letra se transcribieran, pues con ello, se considera que no se vulneran los principios de congruencia y exhaustividad, 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.”

La demandante en su escrito inicial de demanda señaló en esencia lo siguiente:

“PRIMERO. - Lo constituye la violación de los artículos 14 y 16 Constitucional y la inobservancia de los artículos 90, 92, 95, 98 y 102, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur; y artículo 2968 del Código Civil vigente en esta entidad federativa, por parte del **REGISTRADOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS**, al dictar con fecha 19 de agosto de 2020, la **CANCELACIÓN ADMINISTRATIVA DE GRAVAMENES**, sin observar lo establecido en los numerales señalados a principio de este párrafo el cual literalmente dice lo siguiente:

[...transcripción de preceptos legales...]



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

*“...la **CANCELACIÓN ADMINISTRATIVA DE GRAVÁMENES** realizada por el **REGISTRADOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS**, no esta apegada a los establecidos en el reglamento para ello, no se señala el nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación, es decir quien promovió administrativamente la cancelación, ya que los únicos facultados de acuerdo al reglamento son las partes de común acuerdo y en caso de que haya sido promovido solo por alguna de las partes y no por ambas se debe de notificar a la otra y correrle su derecho para que se manifieste sobre ello, al igual persona alguna que tenga derecho como lo es con mi representada que es la que tiene **LOS DERECHOS DE CRÉDITO REALES Y DERECHOS LITIGIOSOS**, de los bienes inmuebles cuya hipoteca fue cancelada, situación que no ocurrió”.*

[...]

*“...el **REGISTRADOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS**, cancelo administrativamente gravámenes sobre bienes inmuebles sin observar lo establecido en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y del Código Civil ambos vigentes en el Estado de Baja California Sur; y mucho menos sin haber llamado a las partes involucradas y con derecho a manifestarse respecto a dicha cancelación, razón por la cual considero que es viable la revocación de dichas cancelaciones”*

SEGUNDO.- EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, en la resolución que se combate viola por inaplicación el contenido del artículo 1164 del código civil en vigor para el estado que a la letra dice fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de diez años contados desde que una obligación pudo exigirse para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento, sentido literal que no deja duda de cómo se debe interpretar, por lo cual es imperativo que la prescripción negativa no puede comenzar a correr durante el plazo de pago convenido por las partes, en este caso del crédito hipotecario, lo que no fue observado en la resolución que se combate, al no precisar la fecha de pago establecida en el crédito hipotecario y los convenios de pago celebrados por las partes interesadas, lo que resulta suficiente para revocar la resolución impugnada, tomando en cuenta que el computo para determinar los diez años debió iniciarse o bien en la fecha del vencimiento del crédito total o bien en el momento que dejo se pagarse la última amortización, situación que no fue observada por la autoridad demandada en el acto impugnado lo que se aprecia con meridiana autoridad de las constancias del trámite

impugnado.”
(Énfasis de origen)

Por su parte, la autoridad demandada **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, en la **contestación de demanda** (visible en fojas 102 a 113) esencialmente refirió que, niega rotunda y tajantemente que le asista el derecho y la razón al demandante, toda vez que mediante anotación capturada dentro de los sistemas con los que labora dicha dependencia registral de fecha diecinueve de agosto de dos mil veinte, se realizó apegada a los lineamientos legales que establece tanto el Código Civil para el Estado de Baja California Sur, como el propio Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Baja California Sur; tal como lo señalan y fundamentan los artículos 1140, 1141, 1145, 1163, 1181, 2230, 2837, 2838, 2839, 2840, 2851 fracción III y V, 2940, 2941, 2942, 2943, 2945, y 2946 demás artículos aplicables del Código Civil para el Estado de Baja California Sur en Vigor; 1039, 1040, 1042 y 1047 del Código de Comercio en vigor y 1,3, fracción I, 9 fracciones I y III, 29, fracción XXI, 38, 39 fracción III, 47 fracción I, 48 fracciones I, II y III, 56, 57, 88, 89, 92 fracción III, 101 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, se ordena **la cancelación por el transcurso del tiempo**, tanto de la hipoteca como de los embargos descritos, toda vez que, se actualiza la hipótesis prevista en el artículo 1164 del Código Civil para el Estado de Baja California Sur en vigor; así como que de la misma lectura de las anotaciones existentes al margen del registro * del volumen ***** de la sección * de fecha diez de junio del dos mil ocho, donde se encuentra anotada la hipoteca a favor de ***** ***** *** ***** ** registrada bajo el número ***, del volumen *****, de la sección **, de fecha veintiocho de enero de dos mil ocho, de lo cual, se deduce que desde el año de su



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

inscripción, siendo dos mil ocho a la fecha de la anotación realizada con fecha diecinueve de agosto de dos mil veinte, transcurrió más de diez años desde su otorgamiento y el termino para que sea exigible la misma, con ello se actualiza el precepto legal mencionado; asimismo, manifestó que ***** no tenía por qué haber sido llamado a ningún procedimiento administrativo pues no era parte interesada en los mismos y mucho menos en agosto del dos mil veinte, circunstancia que ya fue atendida en el considerando tercero de la presente resolución.

Una vez señalado lo 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 litis materia de estudio en el presente juicio consiste en, determinar **si la cancelación administrativa de gravámenes**, emitida por la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, fue realizada en cumplimiento a lo previsto por la ley, de manera que se resuelva su legalidad o ilegalidad correspondiente.

Ahora bien, con el fin de tener mayor claridad del presente asunto, se hace un breve relato de los acontecimientos y antecedentes visibles en las constancias y manifestaciones hechas por las partes:

1.- En fecha dieciocho de mayo de dos mil veinte, ante el Notario Público número dieciocho en el estado de Baja California; con ejercicio y residencia en la ciudad de Tijuana; la demandante en calidad de **cesionaria**, celebró con la Institución Bancaria “*****”, ***** , ***** ** ***** , ***** ” en su calidad de **cedente**, un **contrato de cesión onerosa de derechos de crédito, derechos reales y derechos litigiosos**, respecto a diversos

bienes en litigio, quedando protocolizado dicho acto bajo la escritura número *****, volumen ***, exhibida en copias certificadas.

Cesión hecha únicamente respecto a los inmuebles siguientes:
departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *;
departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *;
departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; y
departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *.

2.- Derivado del contrato en comento, la demandante adquirió los derechos de crédito, reales y litigiosos de diversos bienes inmuebles, mismos que se encontraban en litigio en diversos juicios, refiriendo que el **cedente** “***** ***** ***, ***** ***** ***** ** ***** ***** ***** *****”, es acreedor preferente.

3.- En el Juzgado Segundo de Primera Instancia del ramo Civil del partido judicial de los Cabos, con residencia en Cabo San Lucas, Baja California Sur, fue radicado el expediente número **141/2010** relativo al juicio ejecutivo mercantil promovido por “***** ***** ** ** **”, en contra de “***** ***** ***, ** ** **”, en el que fueron embargados diversos bienes inmuebles en favor de “***** ***** ** ** **”, aduciendo la demandante haber adquirido los derechos litigiosos de los bienes y por la cantidad valuada para su debido remate en pública almoneda:

a).-Local comercial *, Planta Baja**, del Condominio ***** ***, ***** **, edificio *, planta baja del Fraccionamiento del ***** de Cabo San Lucas B.C.S., valuado en \$800,100.00 pesos.

b).-Local Comercial *, planta baja** del Condominio ***** ***, ***** **, edificio *, planta baja Fraccionamiento del ***** de Cabos San Lucas de B.C.S., \$935,600.00 pesos.

C).-Local Comercial *, Planta Baja**, del Condominio ***** ***, ***** **, edificio *, planta baja del Fraccionamiento del ***** de Cabo san Lucas B.C.S., valuado en \$958,400.00 pesos.

d).- Local comercial *, Planta Baja**, del Condominio ***** ***, ***** **, edificio *, planta baja Fraccionamiento del ***** de Cabo San Lucas, B.C.S., valuado en \$892,400.00 pesos.

e).- Departamento *** primer nivel**, edificio * del Condominio



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

***** ** ***** , del Fraccionamiento del ***** de Cabo san Lucas B.C.S., \$1'899,400.00 pesos.

f).- Departamento *** primer nivel** edificio * del Condominio ***** ** ***** , del Fraccionamiento del ***** de Cabo San Lucas B.C.S., \$1'795,700.00 pesos.

g).-Departamento *** primer nivel**, edificio * del Condominio ***** ** ***** del Fraccionamiento del ***** de Cabos san Lucas, B.C.S., \$2'693,800.00 pesos

h).- Departamento *** primer nivel**, edificio * del Condominio ***** ** ***** del Fraccionamiento del ***** de Cabos san Lucas B.C.S., \$2'819,200.00 pesos.

Dichos inmuebles son los señalados por la demandante como los afectados por la resolución impugnada y por lo que presentó el juicio de nulidad, mismos que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Los Cabos; con residencia en San José del Cabo, Baja California Sur, con el registro número * del volumen *** de la sección primera a nombre “ ***** ** ***** , ** ** ”; sin embargo, como se determinó anteriormente, la cesión de derechos únicamente fue respecto a cuatro bienes de los ocho señalados en la resolución impugnada.

4.- Con fecha veinte y veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, tuvo lugar la audiencia de remate de los bienes que se señalan en el punto anterior en el que fueron adjudicados provisionalmente los bienes objeto de remate en favor de “***** ** ** ”, tercera interesada en el presente juicio contencioso.

5.- El veintisiete de julio de dos mil veinte, se realizaron las anotaciones de las audiencias de remate judicial de fecha veinte y veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, en que el Juez Segundo de Primera Instancia del ramo Civil del partido judicial de los Cabos, Baja California Sur, declaró la adjudicación de los bienes inmuebles antes

precisados en favor de “ *** ***** ** ** ** ”.

6.- En fecha once de enero de dos mil veintiuno, es cuando la demandante refiere haber tenido conocimiento de la resolución impugnada al acudir a las instalaciones del **Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Los Cabos**, con residencia en San José del Cabo, Baja California Sur, que los gravámenes de los inmuebles antes indicados **habían sido cancelados administrativamente** por haber operado la prescripción negativa de la hipoteca por el trascurso del tiempo, aduciendo el demandante que fue hecho sin que se hubiere llevado a cabo con estricto apego a la legalidad del procedimiento precisado en los conceptos de impugnación en el escrito de demanda.

Por su parte, **la autoridad demandada**, señaló en su contestación de demanda que la **cancelación de los gravámenes** fue determinada en atención a la petición hecha por parte de “*** ***** ** ** **”, presentada en fecha ocho de julio de dos mil veinte (visible en fojas 180 a 185), datos de la solicitante que no obran en el registro de cancelación de gravámenes, no obstante que es necesario su asiento en las inscripciones de dicha naturaleza.

En primer término, es dable precisar que conforme a lo previsto en los artículos 14 y 16 constitucionales, se establecen la garantía de audiencia y seguridad jurídica que en esencia consisten en que toda autoridad tiene la obligación de constar por escrito cualquier acto de molestia en detrimento de los gobernados, debiendo fundar y motivar de manera adecuada tanto su competencia como su actuar, así como salvaguardar el derecho de audiencia y por consiguiente, el derecho de defensa del interesado, mediante el cual, se le hace del conocimiento de forma clara y oportuna lo determinado.

Al respecto, la demandante adujo que no le fue notificada la resolución impugnada, sino hasta el once de enero de dos mil veintiuno,



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

fecha en que refirió haberse constatado de dichas inscripciones de cancelación de gravámenes; por su parte, la autoridad demandada refirió que no le correspondía hacerle de conocimiento al respecto, por considerar que no cuenta con interés jurídico para ello.

En ese sentido, es de precisar que la cancelación de inscripción de hipoteca en el Registro Público de Propiedad y del Comercio, sin que se notifique al titular del derecho inscrito para que manifieste lo que a su derecho convenga, es considerado como violatorio del derecho fundamental de audiencia, toda vez que, si bien la autoridad registral puede realizar la cancelación de la inscripción, por la afectación que implica, también debe otorgar al titular del derecho inscrito que manifieste lo que a su interés convenga, en su caso, demostrar que no procede la cancelación que se pretende; lo que encuentra apoyo en la tesis asilada de rubro siguiente: ***“CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE UNA HIPOTECA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LOS ARTÍCULOS 2531, FRACCIÓN III, 2535, 2536-A Y 2536-B DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, AL PERMITIRLA POR CADUCIDAD, SIN DAR INTERVENCIÓN AL TITULAR DEL DERECHO INSCRITO PARA QUE MANIFIESTE LO QUE A SU INTERÉS CONVenga, TRANSGREDEN EL DERECHO FUNDAMENTAL DE AUDIENCIA”***⁴.

Ahora bien, respecto a lo manifestado por la autoridad demandada concerniente a que el demandante no cuenta con interés jurídico, se estima que no le asiste la razón, tal y como se determinó en el considerando anterior, en el que quedó acreditado con la escritura pública que contiene el **contrato de cesión de derechos**, fue únicamente

⁴ Tesis número: XVI.1o.A.T.15 K (10a.), Registro digital: 2004162, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 3, página 1607.

respecto de los inmuebles siguientes: departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; y departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *.

Demostrándose con lo anterior que, la autoridad demandada debió notificar al titular del derecho inscrito, para efecto de que tuviera oportunidad de manifestar lo que en derecho correspondiera, sin que la autoridad hubiera logrado demostrar haber llevado a cabo dicha comunicación, resultando entonces que al no haber notificación, se considera **la fecha en que el actor refirió haber sido sabedor de la resolución impugnada**, es decir el **once de enero de dos mil veintiuno**, conforme a lo previsto en el artículo 22 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Ahora bien, para continuar con el análisis de la materia concerniente al presente asunto, se estima adecuado traer a la vista los artículos mencionados por la autoridad demandada en su contestación de demanda, previstos en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, en los que se establece lo siguiente:

“Artículo 1140.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Artículo 1141.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

Artículo 1145.- La prescripción negativa aprovecha a todos, aun a los que por sí mismos no pueden obligarse.

Artículo 1163.- La prescripción negativa se verificará por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley.

Artículo 1164.- Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

Artículo 1181.- El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.

Artículo 2230.- Por regla general, las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando el bien fuere inmueble, pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 2837.- *La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años.*

Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal.

Artículo 2838.- *Cuando se prorrogue el plazo de la obligación garantizada con la hipoteca, ésta se entenderá prorrogada por el mismo término, a no ser que expresamente se asigne menor tiempo a la prórroga de la hipoteca.*

Artículo 2839.- *Si antes de que expire el plazo se prorrogare por primera vez, durante la prórroga y el término señalado para la prescripción, la hipoteca conservará la prelación que le corresponda desde su origen.*

Artículo 2840.- *La hipoteca prorrogada por segunda vez o más veces sólo conservará la preferencia derivada del registro de su constitución por el tiempo a que se refiere el artículo anterior; por el demás tiempo, o sea el de la segunda o ulterior prórroga, sólo tendrá la prelación que le corresponda por la fecha del último registro.*

Lo mismo se observará en el caso de que el acreedor conceda un nuevo plazo para que se le pague el crédito.

Artículo 2851.- *Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:*

I.- Cuando se extinga el bien hipotecado;

II.- Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;

III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado;

IV.- Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2820;

V.- Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2230;

VI.- Por la remisión expresa del acreedor; y

VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.

Artículo 2940.- *Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.*

Artículo 2941.- *Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.*

Artículo 2942.- *La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.*

Artículo 2943.- *Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:*

I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;

II.- Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito

o anotado;

III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2230; y

VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurridos dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido con el objeto de dar impulso procesal al juicio correspondiente.

Artículo 2944.- Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

Artículo 2945.- Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

Artículo 2946.- Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.”

De igual manera, se traen a la vista los artículos mencionados por la autoridad demandada en su contestación, previstos en el Código de Comercio, en los que se establece lo siguiente:

“**Art. 1,039.** Los términos fijados para el ejercicio de acciones procedentes de actos mercantiles, serán fatales, sin que contra ellos se dé restitución.

Art. 1,040. En la prescripción mercantil negativa, los plazos comenzarán a contarse desde el día en que la acción pudo ser legalmente ejercitada en juicio.

Art. 1,042. Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día que se haga; en el de renovación desde la fecha del nuevo título; y si en él se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.

Art. 1,047. En todos los casos en que el presente Código no establezca para la prescripción un plazo más corto, la prescripción ordinaria en materia comercial se completará por el trascurso de diez años.”

Asimismo, se transcriben los demás artículos referidos por la autoridad demandada, previstos en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, que establecen lo siguiente:



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

“Artículo 1.- Las disposiciones de este Reglamento son de Orden Público, Interés Social y Observancia General; tiene por objeto regular la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Baja California Sur, así como el sistema registral por sistemas electrónicos o manuales, de conformidad con las disposiciones de la materia establecidas con el Código Civil para el Estado Libre y Soberano para el Estado de Baja California Sur.

Artículo 3.- La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio estará a cargo de un Director General, quien para el desahogo de los asuntos de su competencia contará con las siguientes unidades administrativas:

- I. Una Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en cada uno de los Municipios;
- II. Un Departamento Administrativo;
- III. Un Departamento de Desarrollo de Sistemas e Informática;
- IV. Un Departamento Jurídico; y
- V. El personal que señale el presupuesto respectivo.

Artículo 9.- La Direcciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio estarán a cargo de un Director, quienes estarán facultados dentro de la circunscripción territorial del Municipio del Estado de Baja California Sur en el cual se encuentren ubicadas, para:

- I. Ser depositario, al igual que los Registradores, de la fe pública registra!;
- II. Aplicar los lineamientos y políticas necesarias para promover los planes y programas de trabajo, dictados por el Director General, que permitan una práctica sana, uniforme y ágil del proceso registra!;
- III. Dar fe de los actos registrales, autorizando con su clave, firma y sellos, las inscripciones y certificaciones generadas y que obren en los archivos de la Dirección a su cargo, cuando proceda; y para el caso de que dicha dirección cuente con un sistema informático registral, podrá realizarlo con su clave, firma y sellos electrónicos.
- IV. Coordinar de manera efectiva y eficiente, las actividades que desarrollen las áreas adscritas a la Dirección a su cargo;
- V. Asesorar y apoyar jurídicamente a los Registradores, a efecto de que los asuntos de su competencia se resuelvan con estricto apego a las leyes en la materia;
- VI. Ordenar la reposición o restauración de los libros o documentos deteriorados, destruidos o extraviados, de acuerdo con las constancias existentes en archivos de las dependencias o en los que proporcionen los Notarios Públicos, autoridades e interesados;
- VII. Cuidar que se apliquen correctamente las tarifas de derechos por los servicios que se proporcionen;
- VIII. Coordinarse con las autoridades competentes a fin de resolver, con estricto apego a las leyes fiscales, los casos de cobro de derechos registrales no previstos en términos de la legislación respectiva;
- IX. Coordinar y supervisar la instauración de métodos y procedimientos acordes con el sistema registral o sistema informático registral, que hayan sido dictados por el Director General;
- X. Cuidar que los documentos que se presenten para su registro,

se despachen por riguroso turno y dentro de los términos reglamentarios;

XI. Supervisar el proceso de inscripción en los medios electrónicos disponibles;

XII. Promover e instaurar planes y programas de calidad, tendientes a lograr la modernización registral en el Municipio, en base a las directrices dictadas por el Director General;

XIII. Vigilar el cumplimiento de las resoluciones dictadas por el Director General, sobre las inconformidades que se presenten;

XIV. Dar su visto bueno en aquellos casos que le sea requerido por los funcionarios de la Dirección a su cargo;

XV. Aplicar las medidas instauradas por el Director General para la continua actualización del sistema informático registral, así como de la estructura administrativa y funcional;

XVI. Colaborar con las autoridades judiciales y de cualquier otra índole, en los casos que así establezcan las leyes respectivas;

XVII. Formular y presentar denuncias o querellas por hechos que se presuman delictuosos, cometidos en agravio de la Dirección a su cargo, y

XVIII. Las demás que le confieran el Director General, las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables.

Artículo 28.- Las inscripciones, anotaciones o cancelaciones de los derechos, actos, contratos, documentos, diligencias y resoluciones relacionadas con bienes inmuebles susceptibles de registro son los siguientes:

I. Los actos jurídicos mediante los cuales se adquiere, trasmite, modifique o extingue el dominio o la posesión sobre inmuebles;

II. La condición resolutoria en las ventas a que se refiere el Código Civil;

III. Cualesquiera otras condiciones resolutorias a las cuales se sujetare una transmisión de propiedad;

IV. La venta de inmuebles con reserva de propiedad a que se refiere el Código Civil haciéndose constar expresamente el pacto de reserva;

V. La enajenación de inmuebles bajo condición suspensiva, expresándose cual sea ésta. En los casos de esta Fracción y de la anterior no se cancelará la inscripción de propiedad que existiere a nombre del vendedor o enajenante, sino se anotará dicha inscripción;

VI. El cumplimiento de las condiciones a que refiere las cuatro Fracciones anteriores.

VII. Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos previstos en la Fracción I del presente artículo;

VIII. Las escrituras de adjudicación y participación de bienes hereditarios que entrañe la transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles;

IX. El auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo y discernimiento del cargo en los casos de intestado en que se produzca cualquiera de los efectos de la Fracción I del presente artículo;

X. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes siempre que produzca los efectos señalados en la Fracción I del presente artículo;

XI. El testimonio de las informaciones ad-perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles;

XII. Los fideicomisos sobre inmuebles en los que se trasmite la propiedad, según lo mandado en la Ley de Títulos y Operaciones



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

de Crédito;

XIII. Las resoluciones administrativas que produzcan la afectación de bienes inmuebles a fines de utilidad pública;

XIV. La escritura de protocolización de los estatutos de las fundaciones de beneficencia privada en cuanto se refiere a bienes inmuebles;

XV. Los convenios o resoluciones sobre división de copropiedad de inmuebles;

XVI. Las capitulaciones matrimoniales sobre inmuebles y la disolución de la sociedad conyugal sobre las mismas;

XVII. Los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres años;

XVIII. La subdivisión, lotificación, relotificación, fusión o fraccionamiento de inmuebles debidamente autorizados por la autoridad competente o protocolizados;

XIX. La constitución, modificación y extinción de las servidumbres;

XX. Las inmatriculaciones ordenadas por resolución judicial en los informes de posesión y dominio y por resoluciones administrativas conforme al Código Civil;

XXI. Los actos jurídicos por los cuales se grave el dominio de los bienes inmuebles y aquellos por los que se adquieran, transmitan, modifiquen, graven o extingan los derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio;

XXII. La limitación del dominio del vendedor en el caso a que se refiere el Código Civil.

XXIII. El vencimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que se refiere el Código Civil;

XXIV. La constitución del patrimonio de familia;

XXV. Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la Fracción XXI del presente artículo;

XXVI. Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserva expresamente la propiedad;

XXVII. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes por la que se afecten los derechos reales sobre inmuebles, distintos de la propiedad;

XXVIII. Los embargos de bienes inmuebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.

XXIX. Las cédulas hipotecarias o juicios especiales hipotecarios;

XXX. Las anotaciones relativas a fianzas judiciales y las cancelaciones de las mismas.

XXXI. Las demandas a que se refiere la Fracción VI del Artículo 2,808 del Código Civil.

XXXII. Las demandas y sentencias de amparo en materia inmobiliaria;

XXXIII. Las escrituras en las que se constituyan, reformen y disuelvan las sociedades civiles;

XXXIV. La escritura constitutiva y los estatutos de las asociaciones y las escrituras en las que se reformen o disuelvan;

XXXV. Los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil;

XXXVI. Las fundaciones de beneficencia privada;

XXXVII. Los créditos refaccionarios o de habilitación y avío;

XXXVIII. Registros de los Planes Estatal, Municipal y partes del Plan Nacional de Desarrollo Urbano que involucren al Estado;

XXXIX. Registro de Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, planes parciales, sectoriales, regionales y subregionales así como los planes de zonas de conurbación, así como sus modificaciones y cancelaciones;

XL. Registro de Programas y Declaratorias, sus modificaciones y cancelaciones;

XLI. Decretos; y

XLII. Cualquier acto jurídico o contrato de trascendencia en materia de derechos reales que conforme a la ley requiera de inscripción.

Artículo 29.- Las inscripciones, anotaciones y cancelaciones respecto de derechos, actos, contratos o resoluciones que prevé este ordenamiento se realizarán mediante el sistema de Folio real electrónico, destinado a inmatricular e inscribir cada uno de los inmuebles, siendo un elemento de vinculación e integración para la Cédula Única Catastral y Registral.

Artículo 38.- Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación. Asimismo, para que una inscripción, anotación o cancelación surta sus efectos, debe constar en el folio real electrónico. Desde un punto de vista formal se registrarán documentos auténticos y bajo el punto de vista material, se registrarán las causas que originan un derecho.

Artículo 39.- El procedimiento para realizar inscripciones, anotaciones o cancelaciones, se sujetará a las fases o etapas siguientes:

I. Recepción;

II. Análisis;

III. Calificación;

IV. Inscripción; y

V. Entrega de la boleta de inscripción.

Artículo 40.- El procedimiento automatizado para efectuar inscripciones, anotaciones o cancelaciones en el Registro Público deberá realizarse mediante formas pre-codificadas, que son los documentos o formatos que contienen los datos esenciales sobre un acto registrable, necesarias para su ingreso, calificación y, en su caso, aprobación electrónica por medios remotos a través del portal de Internet del Registro Público u otras herramientas tecnológicas, y por excepción, de manera física a través de la ventanilla correspondiente;

Artículo 41.- La inscripción de los títulos o actos en el Registro Público puede pedirse:

I. Por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir o a través del fedatario público que haya autorizado la escritura de que se trate, especialmente en casos de transmisión del derecho de propiedad;

II. Por la autoridad judicial que emita una resolución; y

III. Por la autoridad administrativa emisora del acto que se trate.

No podrá realizarse inscripción alguna de manera oficiosa por los encargados del Registro Público.

Artículo 42.- Para los efectos de la fracción I del artículo anterior, se considera que tienen interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, el que transmite el derecho, el que lo adquiere, aquél en cuyo favor se reserva y el representante legítimo de cualquiera de ellos, como el tutor por el pupilo, el padre



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

por el hijo que está bajo su potestad, el mandatario por su mandante, o la persona a quien el interesado haya otorgado autorización escrita para solicitar la inscripción, de acuerdo con lo que dispone el Código Civil.

Artículo 43.- Sólo se registrarán los títulos y documentos relacionados con bienes inmuebles cuando se cumplan con las siguientes formas:

I. Los testimonios de escritura pública u otros documentos deben ser auténticos, especialmente cuando se trate de transmisión de dominio o actos de enajenación de propiedad;

II. Resoluciones, sentencias y providencias judiciales deben ser certificadas;

III. Los documentos privados, deben ser válidos con arreglo a la ley, siempre que no se trate de operaciones de transmisión de dominio y que al calce de los mismos contengan la constancia de la ratificación que las partes hagan de sus firmas, así como de que el documento contiene la libre expresión de su voluntad. Esta ratificación debe hacerse ante fedatario público autorizado. Toda autoridad o funcionario que intervenga en la constancia de ratificación, deberá firmarla, así como asentar el sello de la oficina respectiva; y

IV. Los actos y resoluciones administrativas que procedan conforme a la Ley.

Artículo 44.- La primera inscripción relativa a un inmueble será siempre de dominio o de posesión. No pueden los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copropietarios.

Artículo 45.- Todo documento que se presente para su inscripción estará acompañado de copia simple o documento electrónico. Cuando se trate de transmisión o modificación de la propiedad deberá manifestarse previamente la operación en la Dirección de Catastro municipal correspondiente.

Artículo 46.- Dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que se reciba un documento en la Oficialía de Partes para su registro, previo el pago de los derechos correspondientes. El Oficial de Partes lo examinará para ver si tiene el carácter de inscribible.

Artículo 47.- Los procesos registrales iniciarán con la recepción de la solicitud de trámite, misma que podrá realizarse:

I. En forma Directa: Cuando los interesados, fedatarios públicos o la autoridad jurisdiccional o administrativa acudan a las oficinas registrales a solicitar el trámite que corresponda, conforme a la forma pre-codificada que se trate, garantizándose en ese momento la prelación, cuando se trate de actos destinados a producir efectos contra terceros; y

II. En forma Electrónica: Cuando el interesado, fedatario público o la autoridad jurisdiccional o administrativa solicite el trámite registral desde su inicio hasta su terminación a través de los portales, es decir, informáticamente y mediante el uso de formas pre-codificadas.

Los trámites de inscripción o anotación se deberán realizar en exclusiva por Notarios Públicos o autoridades jurisdiccionales o administrativas.

Artículo 48.- Para efectos de la fracción I del artículo anterior se

aplicarán las siguientes disposiciones:

I. Los solicitantes de servicios podrán iniciar el trámite en forma directa en ventanilla; sin embargo, los antecedentes, constancias necesarias y documentos de soporte deberán presentarse además en archivos electrónicos, en los términos que dicte la autoridad registral a través de reglas de carácter general;

II. Los trámites posteriores al ingreso de la solicitud se realizarán por vía directa o electrónica; y

III. El título que debe ser registrado deberá ser presentado por las partes interesadas o mediante representante legal debidamente autorizado.

Artículo 56.- *Una vez recibida electrónicamente o en medio físico-digital la solicitud de inscripción o anotación junto con la información de soporte, la autoridad registral verificará que el título o documento presentado es de los que deben inscribirse conforme a este Reglamento y corroborará que se hayan adjuntado al título o documento matriz las constancias y antecedentes de soporte necesarios para calificar el acto, así como el recibo electrónico o documental de pago de derechos correspondientes a los servicios registrales.*

Artículo 57.- *La autoridad registral verificará que el acto satisfaga los elementos formales exigidos para su celebración o expedición, en los siguientes términos:*

I. Para actos y contratos constitutivos y traslativos del derecho real de propiedad de inmuebles, verificará que sin excepción alguna estén formalizados en escritura pública otorgada y autorizada física o electrónicamente ante Notario; que cuenten con cédula y clave catastral, así como con el certificado de existencia o libertad de gravamen, con vigencia máxima de 30 días;

II. De igual forma verificará que los fedatarios públicos hayan insertado en los instrumentos o testimonios correspondientes y adjuntado correctamente en medio magnético las constancias correspondientes;

III. Para los actos y contratos relacionados con derechos reales diferentes a los que transmitan la propiedad deberá verificar que éstos se consignen en documento auténtico, el folio real electrónico, y en su caso la firma electrónica correspondiente;

IV. Para resoluciones jurisdiccionales en materia inmobiliaria se verificará que se encuentren remitidas por oficio con sello y firma de la autoridad emisora, junto con los archivos de soporte que contengan el texto completo de la resolución y los soportes que en su caso correspondan, en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado; y

V. Tratándose de actos o resoluciones administrativas inscribibles, se verificará que las mismas contengan los oficios auténticos, los documentos completos alfanuméricos y gráficos de soporte y antecedente que se trate.

Artículo 89.- *Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por cancelación, o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.*

Artículo 90.- *Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes o por resolución judicial.*

Artículo 91.- *Las cancelaciones se harán en el folio electrónico respectivo, para lo cual deberá señalar los actos o derechos a cancelar. La cancelación de las inscripciones podrá ser total o parcial.*

Artículo 92.- *Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:*

I. Como consecuencia del mutuo consentimiento de las partes



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

formalizado conforme a la ley, o por decisión administrativa que ordene su cancelación;

II. Cuando se extinga o destruya por completo el inmueble objeto de la inscripción;

III. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito;

IV. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;

V. Cuando se declare la nulidad de la inscripción; y

VI. Cuando se haya enajenado judicial o administrativamente el inmueble que reporte el gravamen.

Artículo 102.- *Las cancelaciones deberán contener, para su validez, los datos necesarios a fin de que con toda exactitud se conozca cual es la inscripción que se cancela, la causa por qué se hace la cancelación y su fecha.”*

De los preceptos transcritos, se advierte que la **DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO**, es la autoridad encargada de la coordinación de las actividades registrales y la promoción de planes, programas y métodos que contribuyan a la unificación estatal del sistema, asimismo, dicha autoridad contara con distintas unidades administrativas para el desahogo de asuntos de su competencia, de las que resalta la **DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO** que corresponda a cada uno de los municipios de la entidad, en los que habrá un Director a su cargo, como en la especie lo es la **Dirección del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur**, autoridad señalada como autoridad demandada en el presente juicio.

Ahora bien, dentro de las atribuciones que cuenta la autoridad en comento, se advierte la de registrar las **inscripciones, anotaciones y cancelaciones** relativos a derechos, actos, contratos o resoluciones que son susceptibles de inscripción.

Para lo cual, en el artículo 39 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, se establecen diversas fases o etapas del procedimiento para llevar a

cabo la inscripción, anotación o cancelación correspondiente, consistente en la recepción, análisis, calificación, inscripción y finalizando con la entrega de boleta de inscripción.

De las constancias que obran dentro del presente expediente, se advierte que obra agregada la solicitud de fecha ocho de julio de dos mil veinte, presentada por “*** ***** ** ** **”, mediante la cual, solicitó la cancelación de los gravámenes materia del presente juicio (visible en fojas 180 a 185).

Con las constancias antes descritas, se constata la primera de las etapas del procedimiento, es decir, la **recepción**; sin que se adviertan las etapas de **análisis** y **calificación** correspondiente, ya que solamente obran las certificaciones de los registros de cancelación de los gravámenes (visibles en fojas 124 a 129 y 176 a 177), advirtiéndose que la autoridad demandada procedió después de la recepción directamente a la **inscripción de cancelación**, sin advertirse haberle dado oportunidad al titular del derecho inscrito, constatándose con ello, vicios del procedimiento que afectan las defensas del particular y trascienden en el sentido del fallo, toda vez que, en las etapas de **análisis** y **calificación** son en las que la autoridad debe verter sus consideraciones para llevar a cabo la determinación tomada, de lo contrario, al no asentarse los extremos de la decisión tomada y hacérselos del conocimiento, se considera que queda en indefensión el solicitante o en su caso, al que resulte afectarle la resolución.

Lo anterior es así, ya que no obstante que en las inscripciones no se establece que se deban asentar el análisis y calificación de la determinación, en las inscripciones exhibidas por la autoridad demandada, se advierte que se asentaron diversos fundamentos legales para establecer que **la cancelación fue por el transcurso del tiempo**, aduciendo la calificación de la hipótesis prevista en el artículo



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

1164 del Código Civil para el Estado de Baja California Sur, respecto al gravamen de hipoteca y la anotación marginal del convenio modificatorio.

Por cuanto al precepto indicado, se advierte que establece lo siguiente: *“fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se **extinga el derecho** de pedir su cumplimiento”*, advirtiéndose que este se refiere a la **extinción de un derecho por prescripción negativa**, que se traduce sin señalarlo como tal, en la **prescripción de la acción hipotecaria** prevista en el diverso numeral 2828 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, en el que establece que **la acción hipotecaria prescribe a los diez años**, contados desde que pudo ejercitarse, es decir que, la garantía es exigible por incumplimiento de lo convenido, siendo a partir de entonces que se cuenta el tiempo para su prescripción.

En tal virtud, es dable precisar que la **extinción de una hipoteca** se debe tramitar mediante **juicio en la vía especial hipotecaria**, de conformidad a lo establecido en el Capítulo III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, siendo incompetente para llevar a cabo tal determinación la autoridad demandada **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.**

Es decir, la autoridad demandada sí está facultada para llevar a cabo el acto administrativo referente a asentar **inscripciones, anotaciones y cancelaciones** relativos a derechos, actos, contratos y resoluciones susceptibles de inscribirse, pero no está facultada para emitir la determinación de extinción de un derecho o en este caso, la prescripción

de la acción hipotecaria por el transcurso del tiempo que el Código en comento prevé, pues esa determinación le corresponde a una autoridad jurisdiccional competente en la materia.

Sirviendo de manera análoga a lo anterior, lo vertido por Tribunales Colegiados de Circuito en la tesis número I.12o.C.65 C (10a.), registro digital 2017852, décima época, en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 58, septiembre de 2018, Tomo III, página 2586, que establece lo siguiente:

“VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. ES LA PROCEDENTE PARA RECLAMAR LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA, CONFORME AL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.

*El cómputo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria inicia una vez que la obligación garantizada se incumple, y su efecto consiste en extinguir la obligación correlativa del derecho real de hipoteca, así como el derecho para pedir judicialmente su cumplimiento. Así, **el deudor hipotecario podrá hacer valer dicha prescripción por la vía de acción o de excepción.** En el primer supuesto, **el juicio tendrá por objeto la extinción de la hipoteca y su registro**, en términos de la fracción VII del artículo 2941 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, que prevé como causa de extinción de aquélla la prescripción de la acción relativa. Por tanto, la vía procedente para ejercer esta acción es la especial hipotecaria, pues el artículo 468 del código adjetivo invocado, expresamente prescribe que debe tramitarse en esa vía todo juicio que tenga por objeto, entre otros, la extinción de una hipoteca y su cancelación registral, sin que distinga la causa en que se fundamenta, de modo que cualquiera que sea el motivo legal que sustente la pretensión, el juicio deberá tramitarse conforme a los requisitos y formalidades que el legislador estableció para la vía especial hipotecaria, sin necesidad de previa declaración judicial de prescripción de la acción en un juicio ordinario.”*

(Énfasis propio)

Ahora bien, respecto a lo peticionado que derivó en la resolución impugnada en el presente juicio, concerniente al **Registro Público de la Propiedad**, el Título Segundo del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, prevé lo relativo a la **extinción de los asientos registrales**, contenido en los artículos 2938 al 2951, en los que, se establece que las inscripciones no se extinguen respecto a terceros sino por su cancelación o por la transmisión de dominio o derecho inscrito a favor de persona diversa.



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

Respecto a dicha cancelación en comento, se prevé que podrá ser total o parcial, y para llevar a cabo la **cancelación** de una cedula hipotecaria o de embargo, establece que debe haber transcurrido **dos años** desde la fecha del asiento, pero sin que el interesado durante dicho lapso hubiera promovido para impulsar procesalmente el **juicio correspondiente**.

Sirviendo de manera análoga a lo anterior, lo vertido por Tribunales Colegiados de Circuito en la tesis IV.2o.A.70 A (10a.), registro digital 2005277, décima época, en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 2, enero de 2014, Tomo IV, página 2987, que establece lo siguiente:

“CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE EMBARGO O DE CÉDULA HIPOTECARIA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 2924, FRACCIÓN VI, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN. PARA QUE PROCEDA, ADEMÁS DEL TRANSCURSO DE TRES AÑOS DESDE LA FECHA DE SU REALIZACIÓN, ES NECESARIA UNA ABSOLUTA INACTIVIDAD PROCESAL EN EL JUICIO DE ORIGEN, POR IGUAL TIEMPO E IMPUTABLE AL ACTOR, LO CUAL DEBE SER DETERMINADO JUDICIALMENTE, EN OBSERVANCIA DEL DERECHO FUNDAMENTAL DE SEGURIDAD JURÍDICA.

*El artículo 3032, fracción VI, del otrora Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, establecía que podría pedirse y debería ordenarse, en su caso, la cancelación total de una inscripción cuando se tratara de una cédula hipotecaria o de un embargo y hubieran transcurrido tres años desde la fecha de su realización. Esta disposición normativa fue adoptada textualmente en el artículo 2924, fracción VI, del Código Civil para el Estado de Nuevo León, por lo que para definir su alcance, válidamente puede acudir a la interpretación que de la primera realizó la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 349, publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 294, de rubro: "REGISTRO PÚBLICO, CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES DE EMBARGOS EN EL." y en la diversa tesis aislada publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXVII, página 827, de rubro: "REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES EN EL.", en las que consideró que **la cancelación de una cédula hipotecaria o embargo no se actualizaba por el solo transcurso de tres años, sino que era necesario que coincidiera con una absoluta inactividad procesal en el juicio de origen, por igual tiempo e imputable al actor, que hiciera racionalmente presumir la existencia de una novación, transacción o algún otro arreglo***

entre las partes, que deba privar de fuerza al embargo. Consecuentemente, para que proceda la cancelación de las inscripciones establecida en el citado numeral 2924, fracción VI, además del transcurso del referido lapso, a fin de otorgar certeza jurídica respecto de la situación que pueda generar, debe preceder una determinación judicial en ese sentido, que considere lo expuesto por el Máximo Tribunal del País en los criterios señalados. Interpretación que privilegia la seguridad jurídica que debe imperar respecto de los asientos registrales, protegiendo este derecho fundamental de las personas beneficiarias de éstos. Lo anterior, ya que el fin primordial del Registro Público de la Propiedad es salvaguardar, precisamente, ese derecho respecto de las inscripciones que se realizan para identificar a los propietarios de los inmuebles inscritos o de los derechos reales registrados, y con ello impedir su dilapidación a través de figuras fraudulentas en las enajenaciones y gravámenes, por ello, no puede existir flexibilidad en la cancelación de las inscripciones que sobre aquéllos se realicen.

(Énfasis propio)

En tal virtud, se advierte que para llevar a cabo la cancelación de una inscripción de hipoteca, debe constatarse que dentro del juicio correspondiente no se hubiera promovido en dos años desde la fecha en que se registró, lo que en la especie no aconteció, pues la autoridad demandada hizo referencia a la cancelación por el transcurso del tiempo conforme al artículo 1164 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, sustentándolo como una extinción de la acción hipotecaria y no conforme a lo peticionado, consistente en la cancelación de un asiento registral, demostrándose con ello la ilegalidad descrita en la fracción IV⁵ del artículo 59 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, al haber dejado de aplicar las disposiciones debidas en cuanto al fondo del asunto.

En conclusión, al haber prosperado los conceptos de impugnación en estudio, se **DECLARA LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA**, consistente en la **cancelación de gravámenes**, únicamente respecto de los inmuebles siguientes: departamento ***** primer nivel del condominio ***** ***, edificio *; departamento *****

⁵ "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"



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

primer nivel del condominio ***** ** ***** , edificio *; departamento *****
primer nivel del condominio ***** ** ***** , edificio *; y departamento *****
primer nivel del condominio ***** ** ***** , edificio * , todos del
Fraccionamiento El ***** de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos,
Baja California Sur; emitida por la **DIRECTORA DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL MUNICIPIO
DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, debiendo realizar la
inscripción correspondiente a la nulidad aquí determinada, de
conformidad a lo previsto en el artículo 60 fracción IV de la Ley de
Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja
California Sur, **para el efecto de que emita una nueva**, al considerarse
que subsiste la solicitud hecha por la aquí tercera interesada, en la que
deberá realizar lo siguiente:

- Resolver fundada y motivadamente respecto a la solicitud de cancelación de gravámenes hecha por la tercera interesada en fecha ocho de julio de dos mil veinte, en el que determine si procede o no dicha solicitud de conformidad a lo dispuesto por los artículos correspondientes del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, así como del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, tomando en cuenta lo resuelto en la presente sentencia.
- Debiendo llevar a cabo la notificación de los interesados en el asunto, para efecto de salvaguardar la garantía de audiencia de las partes.

Sirviendo de sustento para ordenar el efecto indicado en la presente sentencia, lo vertido por Tribunales Colegiados de Circuito, en la jurisprudencia I.4o.A. J/4 (10a.), registro digital 2020803, décima

época, en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 71, octubre de 2019, Tomo IV, página 3350, que establece lo siguiente:

“NULIDAD DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS. SENTIDO AMPLIO DEL CONCEPTO Y EFECTOS DE LA DECRETADA EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.

La nulidad de las resoluciones administrativas debe entenderse en sentido amplio, esto es, como la consecuencia de una declaración jurisdiccional que priva de valor y eficacia a las decisiones afectadas por alguna causa de ilegalidad. Así, la nulidad implica, tanto una declaración, como una sanción jurídica múltiple y consecuente; de ahí que estos efectos se adjudican a la resolución ilícita, pero también a sus consecuencias (conducta, resultado de acción u omisión y restauración del orden jurídico, entre otras). Además, el concepto genérico de dicha nulidad, en razón de sus variantes o modalidades, debe apreciarse en un contexto sistémico, complejo y comprensivo de múltiples factores y repercusiones pertinentes y conformes a casos concretos. En estas condiciones, la declaratoria y su trascendencia son el resultado de las etapas del control judicial respectivo, a saber: I) determinación de alguna causa de ilegalidad prevista en el artículo 51 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo; II) declaración de invalidez o nulidad de la resolución, acorde con la trascendencia del vicio identificado, conforme al artículo 52 del ordenamiento citado; III) precisión de las ineficacias atribuibles a la resolución y sus consecuencias, en razón de los excesos o deficiencias que conlleven, tanto en el ámbito jurídico como en el fáctico, lo cual abarca a la propia decisión y a las secuelas que resulten incididas; y, IV) restauración plena de la legalidad y modalidades de cumplimiento, en términos del precepto 57 de la misma ley. Ahora, la declaratoria aludida puede implicar: A) la emisión de un nuevo acto en el que se subsanen los vicios de ilegalidad detectados (ya sean formales, procedimentales o de fondo, que deriven del ejercicio de facultades regladas o en respuesta a una instancia promovida por un particular); B) libertad para ejercer facultades, ya sea que confiera cierto arbitrio (con libertad para apreciar o adjudicar consecuencias) o de naturaleza netamente discrecional de la autoridad, actualizándose un supuesto de nulidad (lisa y llana), con la alternativa para dictar otro acto, purgando infracciones o consecuencias, aunque sujeto al plazo legalmente establecido (cuatro meses o un mes para la vía sumaria); C) la nulidad lisa y llana o absoluta, que imposibilita a la autoridad demandada para reiterar aspectos cuando, efectiva y puntualmente, sean cosa juzgada o temas decididos definitivamente; o, D) precisar medidas de reparación, indemnización o restitución acordes con la lesión o agravio causado a derechos específicos. De lo anterior se advierte que el concepto alusivo a la declaratoria de invalidez –nulidad– puede ser ambiguo y hasta confuso, por coincidir en la supresión de un acto de autoridad; sin embargo, los efectos de esa declaratoria dependerán del grado de ilegalidad detectado, el contexto en el que se originaron y las consecuencias o alternativas asignadas por la ley, y no únicamente de la denominación adoptada por el órgano jurisdiccional que la declare, como incluso lo prevé el numeral 57 indicado, al señalar que los efectos ahí previstos se producirán "aun en el caso de que la sentencia declare la nulidad en forma lisa y llana".



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: *****
***** ** *****

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

EXPEDIENTE No. 046/2021-LPCA-I.

En el entendido que, una vez haya quedado firme la presente sentencia, correrán los plazos con 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.

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, se estima pertinente ordenar notificar conforme a lo ordenado en autos, con testimonio de la presente resolución.

Por lo anteriormente fundado y motivado, se:

RESUELVE:

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

SEGUNDO: SE SOBRESEE EL PRESENTE JUICIO respecto a los inmuebles precisados como excluidos, por los motivos y fundamentos vertidos en el considerando **TERCERO** de esta resolución.

TERCERO: SE DECLARA LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, para el efecto descrito en la parte final del considerando **CUARTO** de la presente sentencia.

CUARTO: NOTIFÍQUESE a las partes conforme a lo ordenado en la presente sentencia.

Así lo resolvió y firma **Angelica Arenal Ceseña, Magistrada adscrita a la Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del**

Estado de Baja California Sur, ante Alejandro Collins Rivera, Secretario de Estudio y Cuenta con quien actúa y da fe. **Doy fe.**

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

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