



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

En la ciudad de La Paz, Baja California Sur, a **catorce de septiembre del dos mil veintitrés**, y **VISTOS** los autos para resolver en definitiva el Juicio de Nulidad contenido en el expediente registrado bajo el número **155/2021-LPCA-II**, instaurado por ***** por conducto de su apoderado legal, en contra de la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO**, y la **REGISTRADORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, AMBAS DEL MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**; el suscrito Magistrado de esta Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, ante el Secretario de Estudio y Cuenta, quien da fe, y de conformidad a lo que establecen los artículos 56 y 57 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, procede a emitir sentencia definitiva en los siguientes términos:

RESULTANDOS:

I. Mediante escrito contenido en el sobre con número de folio **BZN2021-P080-T01**, depositado en el módulo electrónico de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, recibido el treinta de septiembre de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes de este Tribunal, ***** por conducto de su apoderado legal, presentó demanda de nulidad en contra del acto impugnado precisado de la siguiente manera:

“III.- Acto, procedimiento o la resolución que se impugna:

Resolución de fecha 29 de julio del 2021, dictada dentro del Recurso Administrativo de Inconformidad REC-SFYA-DGRPPC-001-2021, contenido en el oficio número SFyA/DRPPC/LPZ/2501/2021, misma que fuera emitida por el Registrador, en suplencia por ausencia de la Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el municipio de La Paz, Baja California Sur, lo anterior, con fundamento en el artículo 11 del Reglamento del Registro público de la Propiedad y el Comercio, mediante la cual se determinó declarar improcedente las prestaciones A, B y C solicitadas dentro del Recurso Administrativo de Inconformidad promovido por mi representado.”

Señalando como autoridades demandadas a la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO** y la **REGISTRADORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, AMBAS DEL MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR** (visible en fojas 002 a 064 de autos).

II. En fecha veintidós de octubre de dos mil veintiuno, una vez cumplido diverso requerimiento, se admitió la demanda de nulidad; se ordenó correrles traslado con la demanda y sus anexos; así mismo, se tuvieron por ofrecidas, admitidas y desahogadas las pruebas documental descrita en los numerales **I, II y IV** del capítulo de pruebas del escrito de demanda, así como las pruebas visibles en los numerales **V y VI**; por otro lado, se tuvo por ofrecida la prueba marcada en el numeral **III** del capítulo de pruebas, consistente en el expediente administrativo, por lo que se requirió a las autoridades demandadas a fin de que remitieran todas las constancias que lo integran (visible a fojas 069 y 70 de autos).

III. Con fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvieron por recibidos dos sobres los cuales contenían oficios y anexos sin número de oficios, suscritos respectivamente por el **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO**, y la **REGISTRADORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, AMBOS DEL MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA**



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur
TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

CALIFORNIA SUR, mediante los cuales pretendieron dar contestación a la demanda, ordenándose requerir a dichas autoridades (visible a fojas 180 y 181 de autos).

IV. Mediante auto de fecha veinticinco de enero de dos mil veintidós, se tuvieron por presentados dos oficios números **SFyA/DGRPPC/0079/2022** y **SFyA/DGRPPC/0080/2022**, suscritos respectivamente por el **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR** y la **REGISTRADORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, a lo que esta Segunda Sala acordó tener por **no presentadas las contestaciones de demanda intentadas por las autoridades** por haber transcurrido el término para dar cumplimiento al requerimiento de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil veintiuno; así mismo, en vista de la imposibilidad para notificar al tercero interesado, no obstante haber realizado el procedimiento de búsqueda y localización, se acordó ordenar el emplazamiento mediante edictos, por lo que se requirió a la parte actora a fin de que publicara dichos edictos, los que deberán publicarse por tres veces, de tres en tres días, en periódico local de mayor circulación en el estado (visible en fojas 224, 225 y 226 de autos).

V. En fecha veinticinco de agosto de dos mil veintidós, se tuvo por recibido escrito signado por el apoderado legal de la parte

demandante, mediante el cual exhibió tres ejemplares del periódico de mayor circulación en el estado, por lo que se le tuvo por cumpliendo el requerimiento de fecha veinticinco de enero de dos mil veintidós (visible a foja 237 de autos).

VI. Mediante auto de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintidós, se advirtió que ya transcurrió el plazo para que el tercero interesado se apersonara a juicio por lo que se ordenó que todas las notificaciones se realizaran por medio de listas que se publican en los estrados de este tribunal (visible a foja 239 de autos).

VII. Por acuerdo de fecha doce de junio 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 (visible en foja 243 de autos).

VIII. Mediante auto de fecha veintitrés de junio de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido escrito libre, suscrito por el apoderado legal de la parte demandante, por lo que, en atención a su contenido, se le tuvo a la demandante formulando alegatos de su intención, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar (visible a foja 260 de autos).

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

PRIMERO: Competencia. Esta Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, con fundamento en el artículo 116, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 64 fracciones XLIV y XLV, y 157



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

fracciones IV y V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, con apego a lo establecido en los artículos 1, 2, 4, 7, 15 fracción XI y 35 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, artículos 9 y 19 fracciones X y XX del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, **es plenamente competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio** de conformidad a los artículos 1, 56, 57 y 60 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

SEGUNDO: Existencia de la resolución impugnada. Para acreditar el acto impugnado, la demandante adjuntó a su demanda inicial, el original del oficio número **SFyA/DRPPC/LPZ/25010/2021**, de fecha **veintinueve de julio de dos mil veintiuno** (visible a foja 034 de autos), en tal virtud, se le otorga valor probatorio pleno y se tiene por acreditada su existencia de conformidad con los artículos 47, párrafos primero y segundo, en relación con el artículo 53 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y de aplicación supletoria con los artículos 275, 278, 282, 286 fracciones III y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, y el mismo no fue objetado ni controvertido.

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, una vez analizadas todas y cada una de las constancias que integran el presente juicio de manera oficiosa acorde a lo que establecen los artículos 14 y 15, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, se advierte que por acuerdo de **veinticinco de enero de dos mil veintidós**, se tuvo a las autoridades demandadas, por no formulando su contestación de demanda, luego se hizo efectivo en su contra el apercibimiento decretado en el auto de fecha **veintidós de octubre del dos mil veintiuno**, en el sentido por tener por ciertos los hechos narrados por la actora en su escrito inicial de demanda; entonces, se desprende de lo anterior que las autoridades demandadas no hicieron valer causales de improcedencia o sobreseimiento que analizar por parte de esta Segunda Sala.

Por último, para continuar con el análisis oficioso de las demás causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en la ley de la materia en comento, sirviendo para su implementación lo vertido en la tesis jurisprudencial IV.2o.A.201 A, con número de registro 172017, Novena Época, materia administrativa, por Tribunales Colegiados de Circuito en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, Julio de 2007, en página 2515, que dice:

“IMPROCEDENCIA DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. EL ANÁLISIS DE LAS CAUSAS RELATIVAS ES DE ORDEN PÚBLICO Y, POR LO TANTO, SI EN EL RECURSO DE REVISIÓN EL JUZGADOR ADVIERTE LA ACTUALIZACIÓN DE ALGUNA, CUYO ESTUDIO ES PREFERENTE A LAS EXAMINADAS POR EL A QUO O A LAS HECHAS VALER POR LAS PARTES, DEBE PRONUNCIARSE DE OFICIO AL RESPECTO SIN ESTUDIAR LOS AGRAVIOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). Las causas de improcedencia del juicio contencioso administrativo tienen el carácter de presupuestos procesales que deben ser atendidos previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las



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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

acciones sólo puede llevarse a efecto si aquél se ha tramitado conforme a los lineamientos establecidos en la ley, pues de no ser así, el juzgador estaría impedido para resolver sobre la controversia propuesta, ya que al impartir justicia en términos del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiene el deber de ajustarse a los mecanismos jurídicos establecidos por el legislador para el ejercicio de la función jurisdiccional. Por ello, la improcedencia del juicio contencioso es una cuestión de orden público que debe estudiarse aun de oficio, sin que se permita a los particulares o al Juez su variación, pues no está sujeto a la voluntad de éstos, en tanto las normas de derecho procesal son obligatorias para todos los sujetos del proceso. Además, la preservación de los juicios no tiene una jerarquía superior a la seguridad jurídica, porque no es dable legalmente mantener uno que es improcedente en detrimento de una justicia pronta, completa e imparcial. Luego, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, siempre debe asegurarse de que el juicio sea procedente, en cualquier momento de la contienda, y hasta el dictado de la sentencia definitiva, incluso en la segunda instancia. Dicho estudio oficioso se encuentra contenido implícitamente en el artículo 48 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, al prever el desechamiento de demandas notoriamente improcedentes, cuando las partes o terceros ni siquiera han podido proponer la improcedencia del juicio, por lo que con mayor razón el ad quem tiene esa posibilidad después de haberse sustanciado el procedimiento en primera instancia; lo cual también se advierte del artículo 57, fracción II, de la mencionada ley, que dispone que el sobreseimiento procede cuando aparezca o sobrevenga alguna causa de improcedencia de las establecidas en el artículo 56 del mismo ordenamiento. En esa tesitura, si se promueve el recurso de revisión previsto en el artículo 89 de la aludida ley contra la sentencia que decretó el sobreseimiento en el juicio, y el tribunal de alzada advierte un motivo de improcedencia que es de análisis preferente al examinado oficiosamente por el a quo o al hecho valer por alguna de las partes, no debe abordar el estudio del agravio propuesto para desestimar la causa de improcedencia, ya que de hacerlo implicaría una innecesaria dilación en la resolución del asunto, en detrimento de la garantía de prontitud en la administración de justicia, pues podría darse el caso de un acucioso análisis para desestimarla y abocarse entonces al estudio de la diversa causa advertida de oficio, siendo que será ésta la que, al final de cuentas, rija el sentido de la decisión.”

En ese sentido, una vez realizado el análisis oficioso antes

aludido, no se advirtió la configuración de alguna de las causales de improcedencia y sobreseimiento que se encuentran previstas en los artículos 14¹ y 15² la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, por lo tanto, es que **NO SE SOBRESEE EL PRESENTE JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**, por cuanto a las autoridades demandadas, en consecuencia, se procede con el estudio de la causa que nos ocupa, en razón a la competencia que nos otorga las fracciones III y XII, del artículo 15, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur.

CUARTO: Análisis de los conceptos de impugnación. Esta Segunda Sala procede a resolver los planteamientos vertidos en los conceptos de impugnación contenidos en el escrito de demanda, respecto de la resolución impugnada en el presente juicio.

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

I.- Contra actos de autoridades de otras entidades federativas o dependientes de la Administración Pública Federal;

II.- Contra actos legislativos del Congreso del Estado, sentencias o resoluciones formal y materialmente judiciales, laudos de autoridades de trabajo y resoluciones de autoridades electorales, derechos humanos y en materia de transparencia, acceso a la información pública y protección de datos personales;

III.- Contra actos que sean materia de otro juicio, recurso o medio de defensa administrativo que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo actor, contra las mismas autoridades y por los mismos actos, aunque los agravios alegados sean diversos;

IV.- Contra actos que hayan sido materia de otro juicio contencioso administrativo;

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;

VI.- Contra reglamentos de carácter general, que no se hayan aplicado concretamente al promovente;

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

VIII.- Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal o material alguno, y

IX.- Los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición legal.

La improcedencia del juicio será examinada aun de oficio.”

² **“ARTÍCULO 15.-** Procede el sobreseimiento:

I.- Por desistimiento del demandante;

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

III.- En el caso de que el demandante muera durante el juicio si su pretensión es intransmisible o, si su muerte, deja sin materia el proceso;

IV.- Si la autoridad demandada deja sin efecto la resolución o acto impugnados, siempre y cuando se satisfaga la pretensión del demandante;

V.- Si el juicio queda sin materia;

VI.- Cuando no se haya efectuado ningún acto procesal durante el plazo de ciento ochenta días consecutivos, ni el actor hubiere promovido en ese mismo lapso, siempre que la promoción sea necesaria para la continuación del procedimiento. En los juicios que se encuentren en revisión, la inactividad producirá caducidad de esa instancia y el Pleno declarará firme la resolución recurrida. Celebrada la audiencia de ley o propuesto el asunto para resolverse, no procederá el sobreseimiento o la caducidad, y

VII.- En los demás casos en que, por disposición legal, haya impedimento para emitir resolución en cuando al fondo del asunto.”



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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

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

Así mismo, los conceptos de impugnación se analizarán en forma

conjunta, acorde a lo establecido en la siguiente jurisprudencia con número de tesis VI.2o.C. J/304, con número de registro 167961, Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta correspondiente a la Novena Época, tomo XXIX, de febrero de 2009, visible a página 1677, que a la letra dice:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo **79 de la Ley de Amparo** previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.”

En ese sentido, **la parte actora** manifestó en esencia, en los agravios vertidos en su escrito inicial de demanda, lo siguiente:

“PRIMERO: La resolución materia de la cual se reclama su nulidad, viola los artículos 1, 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 57, 59, fracción IV de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur; 1, 2 fracción XI, 5, 7, 8 fracciones V, VIII y XIV éste por inaplicación, 17 y 18 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Baja California Sur; 1, 2 fracción 1, 4 fracción 1, 7 fracción I por inaplicación del mismo; 1, 4, 5 fracciones 11, VIII y IX por inaplicación, 9 fracción V, 10 fracciones II, V, VII por inaplicación), XI, 38, 41, 42, 56, 59, 60, 61, 67 fracción II, 89, 90, 91 fracción I y 118 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, correlacionados con los diversos 2851 fracciones II, III y VI, 2915, 2919, 2923, 2925, 2940, 2941 y 2943 del Código Civil para el Estado de Baja California Sur, en virtud de que las autoridades demandadas no cumplieron con las obligaciones que le son impuestas por los cuerpos normativos referidos, en virtud que realizaron su actuar fundándolo y motivándolo de forma incorrecta, situación que tuvo como consecuencia la emisión de la resolución de la cual se demanda su nulidad ya que realizaron un estudio de forma incongruente e incompleta de los hechos y conceptos de impugnación esgrimidos en el recurso de inconformidad interpuesto, por tanto, su actuación se apartó de las leyes, códigos y reglamentos que rigen su actuar.

[...]



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

DEMANDANTE: *****.

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

SEGUNDO: *La resolución que hoy se impugna, resulta ilegal, por violentar en perjuicio del ahora actor ***** los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concomitancia con los diversos 1, 57, 58 y 59 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur; 1, 2 fracción XI, 8 V, VII y XIV de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y los Municipios de Baja California Sur, por contravención a los diversos 10 fracción XI, 39 fracciones II y III, 41, 42, 47 fracción I, 48 fracción III, 56, 60, 61, 62 fracción III, 67 fracción III, 90, 92 fracción y 95 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur; en concomitancia con los diversos 2851 fracciones II, III, y VI, 2915 y 2931 del Código Civil para el Estado de Baja California Sur, dado lo incongruente de la resolución dictada y que hoy se impugna, como a continuación se indica.*

[...]

TERCERO. *La resolución que hoy se impugna, resulta ilegal, por violentar en perjuicio de mi poderdante ***** el derecho que le asiste por ser acreedor y tener el derecho de prelación respecto a la garantía hipotecaria otorgada y ésta a su vez, haber sido inscrita la escritura pública número escritura pública número 7,147, volumen 203, del 01 de marzo del 2019, expedida por el Notario Público número 28 licenciado ***** sin que dentro de la misma se advierta que al acto hecho constar por el Notario Público de referencia, hubiere comparecido personalmente el acreedor ***** a manifestar su conformidad con la cancelación de la garantía hipotecaria previamente constituida a su favor, y/o su remisión expresa, pues la autoridad, en su resolución, tomó como fundamento el artículo 2940 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, así como los artículos 90 y 92, fracciones IV y V del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, para determinar la improcedencia del recurso de inconformidad.*

[...]"

Por su parte, a **las autoridades demandadas** se les tuvo por no formulando su contestación de demanda, luego se hizo efectivo en su contra el apercibimiento formulado en el sentido de tener por ciertos los

hechos narrados por la actora en su escrito inicial de demanda.

Por otro lado, mediante auto de **veinticinco de enero de dos mil veintidós**, se ordenó emplazar a la persona que la actora señaló como **tercero interesado** ***** , por su propio derecho y en su carácter de administrador único de ***** , por medio de edictos para que pudiera apersonarse en el presente juicio contencioso administrativo. Y con proveído de fecha **veinticinco de agosto del dos mil veintidós** se le tuvo al representante legal de la demandante por exhibiendo los periódicos en los que consta la notificación mediante edictos publicados por tres veces, de tres en tres, en el periódico de mayor circulación en el territorio estatal, realizada con relación con el emplazamiento a juicio del tercero interesado, el ocho, doce y dieciocho de agosto del dos mil veintidós, así como en el portal de internet de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur.

En razón de lo anterior, y habiendo transcurrido en exceso el plazo de treinta días contados a partir del día siguiente de la última publicación de los edictos, para que el tercero interesado se apersonara a juicio a hacer valer los derechos que hubiere estimado en relación con la demandada interpuesta por el apoderado legal de ***** , sin que lo hubiera hecho, se le tuvo por no realizando manifestación alguna, así como los estrados de este Tribunal para recibir notificaciones que a éste le correspondan aun las de carácter personal, se realicen por medio de lista.

Con la finalidad de fijar con exactitud la litis en este juicio contencioso administrativo, es pertinente precisar el acto o resolución impugnada, cuya legalidad será materia de análisis de este fallo.



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur
TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

Lo anterior encuentra justificación en el artículo 57, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, conforme al cual las sentencias dictadas en el proceso administrativo deberán contener la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos.

Para acatar tal cometido, las Salas de este Tribunal deben interpretar el sentido de la demanda estudiándola como un todo, en su conjunto para determinar con exactitud la intención del promovente, incluso con la totalidad de la información del expediente respectivo; es decir, atender a lo que quiso decir el actor y no únicamente a lo que en apariencia dijo, pues sólo de esta manera se logra congruencia entre lo pretendido y lo resuelto.

En este orden de ideas, resulta aplicable la tesis número P. VI/2004³ sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, bajo el rubro **“ACTOS RECLAMADOS. REGLAS PARA SU FIJACIÓN CLARA Y PRECISA EN LA SENTENCIA DE AMPARO”**

Así pues, derivado del análisis integral al escrito de demanda y a las constancias que obran en el expediente, se advierte que la intención de la parte actora es controvertir la legalidad de la resolución contenida en la Resolución de fecha **veintinueve de julio del dos mil veintiuno,**

³ Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIX, Abril de 2004, página 255. Número de registro electrónico: 181810

dictada dentro del Recurso Administrativo de Inconformidad **REC-SFYA-DGRPPC-001-2021**, contenido en el oficio número **SFYA/DRPPC/LPZ/2501/2021**, emitida por la Registradora Pública suplente de la Propiedad del Municipio de la Paz, Baja California Sur; cuya existencia se acredita plenamente con el original y copias certificadas de dicha resolución visible a fojas 034 a la 040 frente y reverso de autos. Lo anterior, de conformidad con los artículos 47, párrafos primero y segundo, en relación con el artículo 53, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y de aplicación supletoria con los artículos 275, 278, 282, 286 fracciones III y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur.

En la resolución controvertida, la autoridad registral municipal mencionada autorizó la inscripción de la Escritura Pública **número siete mil ciento cuarenta y siete**, del volumen **doscientos tres**, de fecha **uno de marzo de dos mil diecinueve**, expedida por el Notario Público Número Veintiocho del Estado de Baja California Sur, Licenciado *********, y en consecuencia, **la cancelación del gravamen de garantía hipotecaria y/o la cancelación de hipoteca** previamente inscrita bajo los siguientes datos: **“RGS1: 657 VLS1: 441 GRAVAMEN RGS2: 755, VLS2: 249, INDICE GRAVAMEN: 708455 CVE_CATASTRAL 107-001-026-008**, misma que fuera registrada en fecha **cinco de marzo de dos mil diecinueve** ante esa Dirección registral relativo al bien inmueble ubicado con frente a calle de acceso, identificado como lote **“FRACCIÓN RESTANTE”**, en el poblado de San Pedro, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

En esa tesitura, de una lectura integral y adminiculada al escrito inicial de demanda y a la resolución impugnada, se advierte que el



TRIBUNAL DE JUSTICIA
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR.

DEMANDANTE: *****.

DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

particular demandante pretende (prestaciones):

A)** Cancelación de la inscripción de la escritura pública número 7,147, volumen 203, de fecha 01 de marzo de 2019, expedida por el Notario Público número 28 del Estado de Baja California Sur, licenciado **. En la Inteligencia que dicha escritura pública fue inscrita sobre los siguientes datos **“RGS1: 657 VLS1: 441 GRAVAMEN RGS2: 755, VLS2: 249, INDICE DE GRAVAMEN: 708455 CVE_CATASTRAL 107-001-026-008”**, misma que fuera registrada con fecha **“05/03/2019”**. Lo anterior, en virtud que el acto contenido dentro de la escritura pública descrita (Cancelación de Garantía Hipoteca) no cumple con los requisitos legales contemplados en el Código Civil del Estado de Baja California Sur, así como aquellos contemplados por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, para que el mismo fuera susceptible de inscripción ante esa Institución Registral.*

B)** Dejar subsistente el registro de la escritura pública número 4,804, del volumen 107, del 13 de abril del 2018, expedida por el Notario Suplente de la Notaría Pública número 24 del Estado de Baja California Sur, licenciada ** , y cuyo titular es el licenciado ***** , misma que fuera inscrita bajo el registro **“RGS1: 657 VLS1: 441 GRAVAMEN RGS2: 755, VLS2: 249, INDICE DE GRAVAMEN: 630351 CVE_CATASTRAL 107-001-026-008”**, y la cual fuera registrada ante esa Oficina Registral el **“24/05/2018”**.*

C)** Como consecuencia de lo señalado en el inciso que antecede, respetar el grado de prelación de la Garantía Hipotecaria contenida dentro de la escritura pública número 4,804, del volumen 107, del 13 de abril de 2018, expedida por el Notario Suplente de la Notaría Pública número 24 del Estado de Baja California Sur, licenciada ** , y cuyo titular es el licenciado ***** , misma que fuera inscrita bajo el registro **“RGS1: 657 VLS1: 441 GRAVAMEN RGS2: 755, VLS2: 249, INDICE DE GRAVAMEN: 630351 CVE_CATASTRAL 107-001-026-008”**, y la cual fuera registrada ante esa Oficina Registral el **“24/05/2018”**, debiendo tener esta última fecha señalada para el orden de prelación que le corresponde.”*

Lo que pretende obtener a través del juicio de nulidad en que se actúa, pues así se deduce de la lectura al escrito inicial de demanda que

se analiza de forma integral.

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 resolución contenida en el oficio número SFyA/DRPPC/LPZ/25010/2021, fue legal o ilegal de conformidad a lo previsto por la ley; así mismo si la cancelación administrativa de gravamen, emitida por la autoridad demandada, fue realizada en cumplimiento a lo establecido por la ley, de manera que se resuelva su legalidad o ilegalidad correspondiente.**

Dado que en cada uno de los conceptos de impugnación planteados en el escrito inicial de demanda, se hacen valer agravios que se encuentran relacionados entre sí, es decir, con otros conceptos de impugnación, esta Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, procederá al estudio con base a los principios de congruencia y exhaustividad y de manera conjunta del **PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**, por lo que, del análisis de los mismos se consideran esencialmente **FUNDADOS**, y suficientes para conceder la nulidad del acto controvertido, en virtud, de las siguientes consideraciones y argumentos jurídicos de hecho y de derecho:

Efectivamente, respecto a lo vertido por la demandante en sus conceptos de impugnación en estudio referente a la resolución materia de la cual se reclama su nulidad, viola los artículos 1, 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 57, 59, fracción IV de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur; 1, 2 fracción XI, 5, 7, 8 fracciones



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

V, VIII y XIV éste por inaplicación, 17 y 18 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Baja California Sur; 1, 2 fracción 1, 4 fracción 1, 7 fracción I por inaplicación del mismo; 1, 4, 5 fracciones 11, VIII y IX por inaplicación, 9 fracción V, 10 fracciones II, V, VII por inaplicación), XI, 38, 41, 42, 56, 59, 60, 61, 67 fracción II, 89, 90, 91 fracción I y 118 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, correlacionados con los diversos 2851 fracciones II, III y VI, 2915, 2919, 2923, 2925, 2940, 2941 y 2943 del Código Civil para el Estado de Baja California Sur (sic), en virtud de que las autoridades demandadas no cumplieron con las obligaciones que le son impuestas por los cuerpos normativos referidos, y que realizaron su actuar fundándolo y motivándolo de forma incorrecta, situación que tuvo como consecuencia la emisión de la resolución de la cual se demanda su nulidad ya que realizaron un estudio de forma incongruente e incompleta de los hechos y conceptos de impugnación esgrimidos en el recurso de inconformidad interpuesto, por tanto, su actuación se apartó de las disposiciones legales que rigen su actuar.

Sigue sosteniendo que queda plenamente acreditado que las autoridades demandadas han realizado su actuar contrario a los ordenamientos legales que los rigen, toda vez que el Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de La Paz, Baja California Sur, apartándose del procedimiento que se contempla en el artículo 39, del Reglamento del Registro Público de

la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, éste realizo de forma incorrecta, el análisis y calificación de la escritura pública que le fue presentada para su inscripción, misma que consiste en la **escritura pública número 7,147, volumen 203, del uno de marzo del dos mil diecinueve, expedida por el Notario Público número 28 licenciado *******, y como consecuencia del incorrecto análisis y calificación de la misma indebidamente determino como procedente la inscripción solicitada, no obstante que la propia escritura en cita no era inscribible en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (sic), tal y como lo señalan los artículos 10 fracciones II, VI, VII y XI, 38, 39, 41, 42, 56, 59, 60, 61, 67 fracciones I, II y III, 89, 90 y 91 fracción I del Reglamento de la referida institución Registral, así como por lo señalado por los artículos 2851 fracciones II, III y VI, 2915, 2919, 2923, 2925, 2940, 2941, 2941 y 2943 del Código Civil para el Estado de Baja California Sur (sic).

Concluye, que bajo esa línea de pensamiento la **escritura pública número 7,147, volumen 203, del uno de marzo del dos mil diecinueve, expedida por el Notario Público número 28, licenciado *******, el acto contenido dentro de dicha escritura contraviene claramente lo dispuesto por los artículos 2851, 2940, 2941 y 2943 del Código Civil para el Estado de Baja California Sur (sic), en virtud que dentro de la misma se hizo constar la cancelación de un crédito hipotecario que previamente fue constituido a favor de ***** , y quien no compareció dentro del acto hecho constar por el referido fedatario público, mucho menos existe manifestación expresa por parte de ***** , en el sentido que en su carácter de parte acreedora de la garantía hipotecaria diera su conformidad o estar de



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur
TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

acuerdo en la cancelación de la garantía hipotecaria pretendida por los terceros interesados, así como tampoco existe evidencia que el deudor y garantes hipotecarios hubieren exhibido ante el fedatario público mencionado, documento legalmente suficiente mediante el cual acreditaran de manera fehaciente haber liquidado el total del adeudo reconocido y garantizado con la hipoteca previamente constituida.

Como se señaló con antelación, a juicio de esta Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, los conceptos de impugnación en estudio resultan **fundados** para declarar la nulidad de la resolución controvertida, atento a las siguientes consideraciones.

Para sostener la decisión anterior es dable precisar, la diferencia entre **inscripción** y **anotación**, para lo cual los artículos 5, fracción III, 8, fracción XXII, 39, 47, 56, 67, 68, 71, 73, 78 y 89, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, a la letra disponen:

“Artículo 5.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

III. Anotación: Al acto procedimental a través del cual se consigna -por orden de autoridad judicial, administrativa o aviso notarial- en el folio electrónico que contiene la inscripción principal, en forma preventiva o provisional, una situación jurídica que incide, afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción;

Artículo 8.- Son atribuciones y facultades del Director General:

XXII. Inscripción: Es el acto procedimental a través del cual la

autoridad registral materializa en el folio electrónico correspondiente, el acto jurídico que se inscribe relacionado con la creación, modificación o transferencia de derechos reales o personales, emitiendo la boleta de inscripción o rectificación en documento físico o electrónico;

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 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 registra 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 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 necesarias para calificar el acto, así como el recibo electrónico o documental de pago de derechos correspondientes a los servicios registrales.**

Artículo 67.- Procederá el rechazo o denegación de la inscripción en los siguientes casos:

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

II. Cuando del análisis del acto, del título, los antecedentes y las constancias de soporte se detecten violaciones a lo



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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

dispuesto en el Código Civil;

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

IV. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro o existan errores en cuanto a los nombres de los sujetos intervinientes en el acto;

V. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado; y

VI. En los casos en que no se acompañe al título o documento, las constancias que acrediten el cumplimiento a las disposiciones de carácter fiscal que establezcan las leyes respectivas.

Serán rechazados para efecto de inscripción como resultado de la calificación los documentos que contengan contratos privados de compraventa o donación, cualquiera que sea su denominación, no elevados a escritura pública, independientemente que consignen o no pago en parcialidades; en los que no se adjunte la resolución derivada del procedimiento de inmatriculación, y que carezcan de cédula catastral.

El término para corregir irregularidades subsanables será de diez días hábiles contados a partir de la fecha en que se notifique el rechazo correspondiente al promovente; por lo cual será objeto de inscripción preventiva conforme a lo dispuesto por el Código Civil.

Si el registro en definitivo se realizara en su oportunidad, surtirá efectos desde la fecha en que se realizó la inscripción preventiva.

Artículo 68.- *La autoridad registral suspenderá la inscripción de los actos a inscribir, siempre que existan defectos u omisiones que sean subsanables, aplicándose las siguientes reglas:*

I. En todos los casos se requerirá al interesado por estrados, medio electrónico, o mediante comparecencia personal, para que en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la fecha de notificación, subsane la irregularidad, apercibido que de no hacerlo, perderá su prelación; y

II. En caso de que las omisiones sean subsanadas dentro del término a que se refiere la fracción 1 del presente artículo, las solicitudes de inscripción conservarán su misma fecha y número de prelación.

Artículo 71.- Las anotaciones preventivas a las que se refiere el Código Civil, se realizarán a través de un asiento dentro del Folio real electrónico que corresponda al inmueble que se trate.

Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por conversión en inscripción o por caducidad, cuando transcurran tres años a partir de su fecha, salvo aquellas que se les fije un plazo distinto. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que los 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 73.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará independientemente de la fecha de su celebración; por la fecha de su presentación en medio electrónico o en ventanilla, con expresión precisa del año, mes, día, hora, minutos y segundos, y el número ordinal que les corresponda.

Artículo 78.- Los documentos que conforme a este Reglamento sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.

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.

(Énfasis propio)

De lo citado anteriormente, se aprecia que por **anotación** debe entenderse al **acto procedimental a través del cual se consigna -por orden de autoridad judicial, administrativa o aviso notarial- en el folio electrónico que contiene la inscripción principal,** en forma preventiva o provisional, **una situación jurídica que incide, afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción;** mientras que **la inscripción** es el acto procedimental a través del cual la autoridad registral materializa en el folio electrónico correspondiente, el acto jurídico que se inscribe relacionado con **la creación, modificación o transferencia de derechos reales o personales,** emitiendo la boleta de inscripción o rectificación en documento físico o electrónico.



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

Así mismo, de los numerales 39, 47, 56, 67, 68, 71, 73, 78 y 89, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, anteriormente transcritos se advierte que el procedimiento registral se basa en los principios registrales de rogación, calificación, rechazo y suspensión, anotaciones, prelación, fe pública registral, del consentimiento, calificación, debiéndose entender para esos efectos a la inscripción como el asiento principal, definitivo y completo, que da constancia en el Registro Público de la Propiedad de una situación real o personal sobre inmuebles o personas jurídicas colectivas, el cual debe hacerse constar en el folio electrónico o libros, de manera que este surta efectos contra terceros.

En ese orden de ideas, con relación a la cancelación de inscripciones es importante tomar en cuenta lo dispuesto por los artículos 2928, 2938, 2939, 2940, 2941, 2943, 2948 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, preceptos legales que literalmente disponen lo siguiente:

“Artículo 2928.- La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de Propiedad pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.

Artículo 2938.- Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Artículo 2939.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

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 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 2948.- La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, pueden hacerse:

I.- Presentándose la escritura otorgada por la que se hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento; y

II.- Por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas.”

(Énfasis propio)

De los artículos antes transcritos, se advierte que las inscripciones que obren en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Baja



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

California Sur pueden cancelarse y al actualizarse dicho supuesto, se presumirá que sus efectos se han extinguido, además se desprende que, las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse **por consentimiento de las partes a cuyo favor están hechas o por orden judicial**, por caducidad.

Por otra parte, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, establece respecto a las inscripciones, que estas no se extinguen en cuanto a un tercero, sino por cancelación o por el registro de transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Así mismo, que para que la cancelación de las inscripciones se deberá tomar en cuenta **el consentimiento de las partes que deberá constar en escritura pública, la resolución judicial o administrativa que ordene la cancelación de un Registro que debe ser expedida por autoridad competente, remitiendo copia certificada de la misma; y la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción** sólo **podrá declararla la autoridad judicial**, debiendo exhibirse oficio signado por el juez correspondiente, anexando copia certificada que contenga la sentencia definitiva y el auto en que causo ejecutoria.

De la misma manera, se advierte del ordinal 2940, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, **que las anotaciones e inscripciones podrán ser canceladas**, entre otros casos **a petición de parte 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

Señala también el numeral 2939, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, que **las anotaciones preventivas** se extinguen por **cancelación**, **caducidad** o por su **conversión en inscripción**.

De igual modo, se advierte que podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, **la cancelación total de la inscripción de un gravamen, cuando se trate de un embargo** y se hubiere declarado la caducidad del procedimiento en que fue decretado, o hubieren transcurrido tres años de inactividad procesal después de la fecha de la inscripción.

De igual manera los ordinales 10, 11, 38, 39, 47, 50, 51, 52, 67, 53, 54, 55, 56, 59, 67, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Baja California Sur, artículos de referencia que dicen:

Atribuciones y obligaciones

Artículo 10.- Son atribuciones de los Registradores:

I. Apoyar a su Director en todas y cada una de sus facultades y obligaciones;

II. Vigilar por el exacto cumplimiento de las prescripciones del Código Civil en materia de registro público;

III. Rendir por escrito a las autoridades judiciales y administrativas, los informes que le requieran relacionados con los asientos, partidas registrales o folios reales;

IV. Autorizar con su firma autógrafa o electrónica todas las inscripciones y las notas marginales de las mismas, así como los certificados sobre datos o inscripciones que obren en los asientos, partidas registrales o folios reales;

V. Consultar con su Director, las dudas que no estén resueltas por el Código Civil o por este Reglamento;

VI. Resolver las dudas relativas al registro de documentos e informarles a los interesados los requisitos que falten a los mismos para su inscripción y el modo de cumplirlos;



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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

VII. Inscribir oportunamente y apegado a derecho, los documentos que le sean presentados, cuidando que se despachen por riguroso turno y dentro de los plazos que este Reglamento señala. Al efecto, pondrá al pie de dichos títulos, en presencia de los interesados, una nota que diga: "Presentado para su inscripción hoy, día tantos de tal mes, de tal año, a tales horas". Así como su firma y sello;

VIII. Permitir a las personas que lo soliciten consulta física o digital de los archivos que obren en la Dirección respectiva;

IX. Proporcionar a las autoridades competentes, que oficialmente lo requieran, informes acerca del testamento ológrafo depositado en la Oficina del Registro Público;

X. Expedir los certificados que se le pidan;

XI. Negar el registro de los documentos que no estén sujetos, por disposición de la ley, a registro;

XII. Excusarse de participar en procedimientos de registro cuando tenga interés jurídico o conflicto de intereses; y

XIII. Las demás que le confiera el Director General, el Director y las disposiciones legales aplicables.

Suplencias

Artículo 11.- *En el caso de las ausencias de hasta por treinta días de los Directores o de los Registradores, el Director General designará al empleado que los suplirá en sus funciones durante las ausencias, el cual deberá estar adscrito a la Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio de que se trate. Lo anterior también será aplicable en el caso de que el Director o el Registrador se excusen de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento. En ausencias mayores a 30 días de los Directores o de los Registradores, éstos serán suplidos temporalmente por el servidor público que designe el Secretario de Finanzas y Administración.*

Etapas del procedimiento de inscripción

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;

Elementos de la inscripción

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



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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

autorizado.

Artículo 50.- *Para efectos del artículo anterior la forma pre-codificada será firmada electrónicamente.*

Artículo 51.- *El Registro Público verificará que las personas autorizadas para firmar electrónicamente en los procesos y trámites registrales cuenten con la firma electrónica vigente, a fin de salvaguardar la integridad de la base de datos y la seguridad jurídica del proceso que se trate.*

Artículo 52.- *Para iniciar el trámite de registro de los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones a que se refiere este Capítulo, el Sistema Informático Registral operará con un portal electrónico que permita a los usuarios:*

- I. Conocer el tipo de acto a inscribir o servicio a utilizar;*
- II. Conocer la información sobre los requisitos y costos que deberán satisfacerse para realizar la solicitud respectiva;*
- III. Tener acceso a las formas electrónicas pre-codificadas que deberán utilizarse;*
- IV. Conocer los mecanismos para adjuntar en mensaje de datos o forma electrónica los archivos que contengan la documentación principal y accesoria que soporte el acto;*
- V. Generar la boleta de recepción de solicitud y pago, con acuse de ingreso y precisión electrónica del día, hora, minuto y segundo de ingreso del trámite; y*
- VI. Conocer el procedimiento que seguirá el trámite correspondiente paso a paso, hasta su conclusión.*

Artículo 53.- *Los manuales respectivos establecerán los procedimientos, las formas precodificadas, así como los datos, requisitos y demás información necesaria para llevar a cabo, mediante el uso del Sistema Informático Registral, la realización de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y demás actos registrales a que se refiere este Reglamento.*

Artículo 54.- *Una vez presentada la solicitud, los funcionarios registrales, verificarán que:*

- I. La solicitud y documentación de soporte se encuentre completa; y*
- II. Se adjunte el comprobante de pago de derechos del servicio*

que se trate.

Artículo 55.- Una vez satisfechos los puntos mencionados en el artículo anterior, se aceptará la solicitud de servicio, emitiéndose la correspondiente boleta de recepción, que contendrá la clave electrónica de registro de entrada al trámite, con precisión del año, mes, día, hora, minutos y segundos, para efectos de prelación, imprimiéndose dicha boleta con clave de registro para su notificación personal o a través de medios de acceso remoto.

Calificación registral

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 necesarias para calificar el acto, así como el recibo electrónico o documental de pago de derechos correspondientes a los servicios registrales.

Artículo 59.- La autoridad registral verificará que se expresen con toda exactitud los antecedentes que recaen sobre un mismo inmueble, con el fin de verificar que previamente se encuentre inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, que permitan continuar con el trámite. A este principio le aplicarán las siguientes reglas:

I. Es indispensable el antecedente registral y la clave catastral del inmueble para hacer posible inscribir los actos sucesivos;

II. Un mismo derecho real de propiedad no puede ser inscrito a la vez a favor de dos o más personas, a menos que exista copropiedad;

III. No podrán coexistir dos o más inscripciones o asientos registrales sobre un mismo bien, salvo el caso de hipoteca, usufructo, uso habitación, embargo o cualquier otro derecho real limitativo de la propiedad;

IV. Tratándose de compraventa, tendrá prioridad la llevada para registro en primer lugar, independientemente de la fecha del documento donde se encuentre plasmada, siempre y cuando los contratos de compraventa correspondiente, tengan como causante al mismo sujeto; y

V. Los asientos registrales que obren en el Registro Público, deberán correlacionarse de tal forma, que se evite la duplicidad de inscripciones, asegurando el tráfico jurídico inmobiliario.

Del Rechazo y suspensión del trámite de inscripción (supuestos para negar la inscripción)

Artículo 67.- Procederá el rechazo o denegación de la inscripción en los siguientes casos:

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



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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

II. Cuando del análisis del acto, del título, los antecedentes y las constancias de soporte se detecten violaciones a lo dispuesto en el Código Civil;

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

IV. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro o existan errores en cuanto a los nombres de los sujetos intervinientes en el acto;

V. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado; y

VI. En los casos en que no se acompañe al título o documento, las constancias que acrediten el cumplimiento a las disposiciones de carácter fiscal que establezcan las leyes respectivas.

Serán rechazados para efecto de inscripción como resultado de la calificación los documentos que contengan contratos privados de compraventa o donación, cualquiera que sea su denominación, no elevados a escritura pública, independientemente que consignen o no pago en parcialidades; en los que no se adjunte la resolución derivada del procedimiento de inmatriculación, y que carezcan de cédula catastral.

El término para corregir irregularidades subsanables será de diez días hábiles contados a partir de la fecha en que se notifique el rechazo correspondiente al promovente; por lo cual será objeto de inscripción preventiva conforme a lo dispuesto por el Código Civil.

Si el registro en definitivo se realizara en su oportunidad, surtirá efectos desde la fecha en que se realizó la inscripción preventiva.

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 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 94.- *Para que el registro en el folio real electrónico pueda ser cancelado por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública.*

Artículo 95.- *Para cancelar el registro de una hipoteca o embargo, deberán cumplirse las condiciones establecidas para tales efectos en el Código Civil.*

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 la interpretación sistemática de los preceptos legales transcritos se infieren, las atribuciones y obligaciones tanto del Director como del Registrador; las personas que cubrirán las suplencias de los Registradores titulares; **los elementos de la inscripción y la forma en la cual se examinarán los documentos para su registro; los supuestos para negar una inscripción; la obligación de fundar y motivar la razón por la cual no procede la inscripción, al momento de devolver un título sin registrar; las etapas del procedimiento de inscripción en el Registro Público; la forma en la cual se realizará la recepción física del documento cuya inscripción se solicita; la manera de realizar la calificación registral y los efectos de la misma; los supuestos en los cuales se denegará la inscripción de documentos; el modo en que se realizará la prevención –para subsanar omisiones-, en el caso de suspensión del procedimiento**



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

de inscripción; la integración del sistema registral y los principios que lo rigen; las causas por las cuales se extinguen las inscripciones; la forma en la cual se realizará la cancelación de inscripciones por consentimiento de parte interesada, por caducidad registral y por orden de autoridad jurisdiccional.

Luego, 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 resolución administrativa de inconformidad **REC-SFYA-DRPPyC-PPZ-001-2021**, de fecha **veintinueve de julio de dos mil veintiuno**, contenida en el oficio número **SFyA/DRPPC/LPZ/2501/2021**, previstos en el 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, mediante los cuales determinó la inscripción de la Escritura Pública **número siete mil ciento cuarenta y siete**, del volumen **doscientos tres**, de fecha **uno de marzo de dos mil diecinueve**, expedida por el Notario Público Número Veintiocho del Estado de Baja California Sur, Licenciado *********, por la cual se canceló **el gravamen de garantía hipotecaria** inscrito bajo el registro: **“RGS1: 657 VLS1: 441 GRAVAMEN RGS2: 755, VLS2: 249, INDICE GRAVAMEN: 708455 CVE_CATASTRAL 107-001-026-008;** bajo el argumento de que fue autenticado y formalizado por fedatario público, y tenido la atribución legal por parte del Registrador que lo autorizó al haber reunido dicho acto las formalidades externas

requeridas, de conformidad en el artículo 10, fracción VII, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Paz (SIC), Baja California Sur, preceptos legales que a la letra dicen:

“Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur:

Artículo 2915.- Sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales y otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

Artículo 2918.- Las inscripciones de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos.”

“Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur:

“Artículo 10.- Son atribuciones de los Registradores:

[...]

VII. Inscribir oportunamente y apegado a derecho, los documentos que le sean presentados, cuidando que se despachen por riguroso turno y dentro de los plazos que este Reglamento señala. Al efecto, pondrá al pie de dichos títulos, en presencia de los interesados, una nota que diga: "Presentado para su inscripción hoy, día tantos de tal mes, de tal año, a tales horas". Así como su firma y sello;

[...]

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:

[...]

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;



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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

[...]

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 80.- *La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes;"*

De los preceptos antes transcritos se advierten, los documentos inscribibles, es decir, del contenido de los numerales insertos se advierte, que los mismos se refieren a los títulos sujetos a registro; a las atribuciones y obligaciones del Director y del Registrador; a la forma de hacer la calificación registral. Empero, en ninguno de ellos prevé la facultad de la autoridad demandada para decidir -en los términos en que lo hizo-.

Es decir, sin que ninguno de los ordinales de mérito señalados en la resolución impugnada por parte de la demandada consignara tal situación; pues lo cierto es, que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2940, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, las inscripciones pueden cancelarse -además- por consentimiento de las partes. Situación que se confirma con lo estipulado en el numeral 91, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, en estrecha vinculación con lo dispuesto en el diverso artículo 92, del mismo reglamento.

Lo expresado significa que -contrario a lo sostenido por la autoridad emplazada- para que proceda la cancelación de una inscripción, no necesariamente se requiere que sea autenticado y formalizado por fedatario público cuando acuda al mismo únicamente una de las partes, es decir, en este caso acudió ante notario público de manera unilateral el deudor ***** , en su calidad de administrador único de la Sociedad mercantil denominada ***** , y quién en el presente juicio contencioso administrativo reviste la calidad de tercero interesado, celebró el **CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTÍA HIPOTECARIA** con el acreedor ***** , ahora demandante.

Aunado a que el artículo 2940, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, y el arábigo 92, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, preveen los supuestos en los cuales puede pedirse y debe ordenarse la cancelación total de las inscripciones, y ninguno de ellos se limita a la decisión o **consentimiento unipersonal** del tercero interesado



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

*****. Es decir, en relación con el **CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTÍA HIPOTECARIA** que otorga el señor ***** , por su propio derecho y en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada **“*****” sociedad Anónima de Capital Variable**, como **“DEUDOR”** en favor del señor ***** , como **“ACREEDOR”**, quien este último en el presente juicio reviste el carácter de parte actora.

Y si bien la autoridad demandada invocó como fundamento de su proceder los artículos 2915, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur; 10, fracción VII, y 28, fracción XXI, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur; lo cierto es que dicho numeral, única y exclusivamente se refiere a los documentos inscribibles, así mismo se refieren a los títulos sujetos a registro; a las atribuciones y obligaciones del Registrador, no así al consentimiento de una de las partes entre las que hayan celebrado convenio o contrato con garantía hipotecaria, es decir, no es una forma de cancelación prevista por la Ley sustantiva de la materia.

Lo anterior, porque si bien, la demandada indicó que lo solicitado no era procedente, pues contrario a lo señalado por la demandante, en su calidad de recurrente en sede administrativa por disposición legal expresa del Código Civil (sic) y conforme al artículo 28, fracción XXI (sic)

fue procedente el registro de la cancelación de gravamen, por ser un acto formalizado ante fedatario público, que extinguió el derecho real del gravamen, y conforme al artículo 43 del reglamento citado (sic), es claro disponer que actos se registrarán, entre estos los testimonios de las escrituras públicas como lo fue la Escritura Pública número **7,147**, volumen **203**, de fecha **uno de marzo de dos mil diecinueve**, expedida por el Notario Público número 28 en el Estado; sin embargo, no menciona las razones motivos y fundamentos suficientes por los que llegó a esa determinación. Pues, aunque mencionó que la cancelación de gravamen fue autenticada y formalizada por fedatario público, que **extinguió el derecho real del gravamen**, no obstante, esa circunstancia, no está debidamente comprobada en autos, ni en la resolución impugnada. Es decir, el suscrito Magistrado estima que no se cumple con los requisitos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, referente a la cancelación de hipotecas.

De todo lo anterior, se colige que en la especie le asiste la razón y el derecho a la demandante, cuando aduce que se debe cancelar la inscripción de la escritura pública número 7,147, volumen 203, de fecha uno de marzo de dos mil diecinueve, expedida por el notario público número 28, del Estado de Baja California Sur, Licenciado Ramon Alejo Parra Ojeda, por la cual se canceló el gravamen inscrito bajo el registro 755, volumen 249, sección segunda, bajo el registro 657, volumen 441, sección primera, acto registrado el cinco de marzo de dos mil diecinueve, autorizada por la Registradora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Municipio de La Paz, Baja California Sur, al no contener los requisitos necesarios para tales efectos, por no haberse establecido dentro de dicha escritura pública la comparecencia de la persona a favor de la cual se encontraba registrado la garantía hipotecaria, mucho menos que dicha



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

persona es decir el ahora demandante en su calidad de acreedora haya expresado de manera clara e indudable su deseo para que se cancelara y/o extinguiera la garantía hipotecaria constituida a su favor, así como tampoco se acreditó por parte del deudor hoy tercero interesado y garante hipotecario con documento legal haber efectuado el pago de manera total del reconocimiento de adeudo y garantizado; es lo que precisamente el demandante pretende cancelar la inscripción de gravamen, ya que se trata de una hipoteca que no se ha extinguido contra tercero de conformidad con el ordinal 89, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, incluso aun cuando el numeral 2940, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, refiere que las inscripciones pueden ser canceladas a petición de parte cuando el derecho inscrito quede extinguido por disposición de ley, y no por según a criterio de la autoridad demanda al haber formalizado el acto de cancelación de gravamen ante fedatario público que extinguió del derecho real de gravamen como lo hace valer en la resolución impugnada.

Luego, lo que aplica al caso concreto, es la cancelación de la inscripción de la **escritura pública número 7,147, volumen 203, de fecha uno de marzo de dos mil diecinueve, expedida por el notario público número 28, del Estado de Baja California Sur, Licenciado Ramon Alejo Parra Ojeda**, en la que se deberá de tomarse en cuenta lo que dispone, entre otros, la parte inicial del artículo 2940 y 2941, del del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, en relación con el diverso ordinal 90, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del

Comercio del Estado de Baja California Sur, es decir, a través del consentimiento de las partes que conste en escritura pública o por resolución judicial, circunstancias o supuestos de referencia que no han sucedido y que no han corroborado las demandadas, dado que de las constancias que integran la instrumental de actuaciones no se advierte que exista consentimiento de las partes involucradas en la hipoteca inscrita con el bien inmueble que nos ocupa ni aun así exista determinación judicial que ordene la cancelación aludida.

Es decir, del análisis de la resolución materia de impugnación, misma que obra debidamente a fojas 034 a la 039, y 043, del expediente en estudio, la cual tiene valor probatorio pleno en términos de los artículos 47, párrafos primero y segundo, en relación con el artículo 53, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y de aplicación supletoria con los artículos 275, 278, 282, 286, fracciones III y X, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, para tener por acreditado que la autoridad demandada, al expedir la resolución impugnada consistente en recurso administrativo de inconformidad **REC-SFYA-DRPPyC-LPZ-001-2001**, contenida en el oficio **SFYA/DRPPC/LPZ/2501/2021**, de fecha **veintinueve de julio de dos mil veintiuno**, fundó su resolución en el artículo 28, fracción XXI, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur,

“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:

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;”

De lo que resulta conveniente señalar para esta Segunda Sala,



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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

que los artículos 2928, 2938, 2945, 2948, 2968, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, en relación a las inscripciones en el registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Baja California Sur, y su extinción, indican lo siguiente:

Artículo 2928.- *La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de Propiedad pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.*

Artículo 2938.- *Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.*

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 2948.- *La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, pueden hacerse:*

I.- Presentándose la escritura otorgada por la que se hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento; y

II.- Por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas.

Artículo 2968.- *Los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresarán:*

I.- La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice;

II.- La causa por la que se hace la cancelación;

III.- El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

IV.- La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate;

V.- Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que reduzca el derecho y la que subsista.

De los artículos transcritos se advierte que la inscripción de las hipotecas constituidas en garantía se extingue en cuanto a terceros por su cancelación, ésta puede hacerse por caducidad -sin embargo, en la especie no aconteció- que opera por el simple transcurso del tiempo. Una vez cancelada la inscripción se presumen extinguidos sus efectos.

En este contexto, la cancelación por caducidad de la inscripción del contrato de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria implica la afectación del derecho al pago del promovente reconocidos en el contrato de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria.

Luego, en el caso concreto no se reúnen las condiciones previstas para que resultara procedente el registro de la cancelación de gravamen, independientemente que la autoridad demandada señale ser un acto autenticado y formalizado por fedatario público, ello en razón de que dentro de la **escritura pública número 7,147, volumen 203, de fecha uno de marzo de dos mil diecinueve, expedida por el notario público número 28, del Estado de Baja California Sur, Licenciado *******, no se advierte **el consentimiento de las partes**, y que por tal motivo de manera ilegal se tenga por extinguido el derecho real de gravamen.

Ello, porque la autoridad demandada al emitir el acto impugnado viola en perjuicio de la demandante los artículos 14 y 16 constitucionales, al confirmar la inscripción de la **escritura pública número 7,147,**



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

volumen 203, de fecha uno de marzo de dos mil diecinueve, expedida por el notario público número 28, del Estado de Baja California Sur, Licenciado *****, ante la oficina registral considerar que la cancelación del gravamen es un acto formalizado, por lo que dicha solicitud del notario público y la respuesta de la Registradora no está debidamente fundada y motivada, como consecuencia, le depara perjuicio a la actora y lesiona sus garantías de seguridad y certeza jurídica que le otorga la garantía del inmueble hipotecado de poder obtener el pago de su crédito y su derecho de prelación ante el deudor ahora tercero interesado; ello dado que la cancelación de la inscripción de la hipoteca referida, sí incidiría en el reconocimiento del derecho del demandante de prelación de crédito en primer lugar y grado de preferencia respecto de la hipoteca constituida a su favor por el tercero interesado en su calidad de deudor del bien inmueble ubicado con frente a calle de acceso, identificado como lote "**FRACCIÓN RESTANTE**", en el poblado de San Pedro, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

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.

Entonces se tiene del numeral 39, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, que la primera de las etapas del procedimiento, es decir, la **recepción**; sin que se adviertan las etapas de **análisis** y **calificación** correspondiente, 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.

Al revisar el artículo 2931, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, encontramos que dicho numeral contiene la calificación registral desde un momento: los registradores califican la legalidad de los documentos, en cuya virtud se solicita la inscripción; así mismo, los artículos 56, 57, 60 y 61, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, dispone que el registrador también aplica legalidad en la calificación al momento de encargarle verificar la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, es decir la legalidad del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto se encuentran reguladas, entre otras normas, dentro del código civil y la



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur
TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

aplicación de las normas legales implica la existencia del principio de legalidad.

El registrador, de acuerdo con el artículo 56, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, también deben confrontar el acto inscribible contenido en el documento en el cual practica la calificación, con los antecedentes de soporte necesarios, así como el recibo electrónico o documental de pago de derechos correspondientes a los servicios registrales, lo cual significa que debe buscar compatibilidad, entre el documento rogado y la historia del bien inmueble en el registro (antecedentes) y los demás registros (asientos que existen en otros registros y que también conforman el sistema nacional de los registros públicos).

La conducta (buscar compatibilidad) representa una fiel expresión de la calificación registral pura y simple y, por tanto, de existir compatibilidad entre el acto inscribible y los asientos registrables y, de ser el caso, los títulos archivados, entonces lo que corresponde es el acceso al registro del acto que busca ser inscrito.

Entonces, podemos definir la calificación registral como aquella actividad realizada por el registrador y cuya finalidad primordial es el control de la legalidad de los documentos que pretende acceder al Registro y cuyo objeto es la práctica, del rechazo y suspensión del trámite de inscripción solicitada.

La calificación registral encuentra su fundamento en el llamado principio de legalidad conforme al cual sólo pueden tener acceso al Registro los títulos o documentos presentados que reúnan los requisitos de validez establecidos por las leyes. La calificación es el control de la legalidad por parte del registrador de la propiedad a los efectos de la publicidad, fe pública registral, y de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Lo anterior, es así porque el Registro Público de la Propiedad da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros, teniendo como finalidad dar certeza y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, así como las demás finalidades previstas en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, y en el Reglamento Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur.

Teniendo como base, la seguridad jurídica es una garantía constitucional que se basa en un título autentico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, ahora bien, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten, teniendo como facultad de verificar la autenticidad de los documentos ingresados a la Oficina Registral, en los casos que estime necesario; no únicamente indicar que resulta procedente el registro de la cancelación de gravamen, por ser un acto autenticado y formalizado ante fedatario público, que extinguió el derecho real del gravamen (inscrito bajo el registro 755, volumen 249, sección segunda, bajo el registro 657, volumen 441, sección primera, acto registrado el cinco de marzo de dos mil diecinueve, autorizada por la Registradora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Municipio de La Paz, Baja California Sur), para verificar la autenticidad, lo anterior en virtud, de que las causas de



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

suspensión o denegación se deberán aplicar de manera estricta, por lo que conforme a lo establecido en el numeral 67, fracción I, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, podrá rechazarse o denegarse la inscripción cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse, y sólo se suspenderá bajo lo indicado en el artículo 38, del Reglamento en cita, como casos de excepción.

Tal y como lo señalan los artículos antes referidos, la suspensión y denegación del acto si los documentos tienen defectos u omisiones que sean subsanables y cuando el título presentado no sea de los que deben de inscribirse o anotarse, lo debe de realizar de manera fundada y motivada, circunstancia que no aconteció por parte de la autoridad en virtud que determinó que resultaba procedente la cancelación del gravamen aun y cuando no se advierte de la solicitud del notario público manifestación o consentimiento de las partes y en este caso del ahora demandante en su calidad de acreedor, suscriptor del contrato de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, es decir la Registradora no observó, lo que establece el numeral 2940, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, y los artículos 90, 91 y 92, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, es decir dicho acto administrativo, así como la resolución impugnada los dicto en contravención de las disposiciones aplicadas y dejo de aplicar las debidas.

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 cancelación de gravamen (acción hipotecaria) por ser un acto formalizado ante fedatario público, pues esa determinación le corresponde a una autoridad jurisdiccional competente en la materia.

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 real inscrito a favor de persona diversa. Dicha cancelación se realiza mediante anotación expresándose las causas por las que se ha extinguido o transmitido en derecho inscrito a anotado en todo o en parte.

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**.

En tal virtud, se demuestra con ello la ilegalidad descrita en la fracción IV⁴, del artículo 59, de la Ley de Procedimiento Contencioso

⁴ "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

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

Administrativo para el Estado de Baja California Sur, al haber dejado de aplicar las disposiciones debidas en cuanto al fondo del asunto.

Así pues, la determinación por parte de la autoridad demandada respecto a la inscripción de la **escritura pública número 7,147, volumen 203, de fecha uno de marzo de dos mil diecinueve, expedida por el notario público número 28, del Estado de Baja California Sur, Licenciado *******, por la cual se **canceló el gravamen inscrito bajo el registro 755, volumen 249, sección segunda, bajo el registro 657, volumen 441, sección primera, acto registrado el cinco de marzo de dos mil diecinueve, autorizada por la Registradora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Municipio de La Paz, Baja California Sur**, por considerar que es un acto formalizado y que extinguió el derecho real del referido gravamen, resultará violatoria de la garantía de audiencia contenida en el artículo 14, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos si no se proporciona al titular del derecho inscrito, la oportunidad de manifestar lo que a su interés convenga, en su caso, ofreciendo las pruebas con las cuales pueda demostrar que no operó esa figura jurídica, o bien, que el plazo se interrumpió o suspendió.

Establecido lo anterior, y al analizar las constancias del presente juicio contencioso administrativo en que se actúa, el suscrito Magistrado advierte que la autoridad demandada trasgredió el derecho de audiencia del demandante, pues en la resolución de recurso administrativo de

inconformidad de fecha **veintinueve de julio de dos mil veintiuno**, sin mediar, previa audiencia otorgada por el Registrador, en la que diera la oportunidad al gobernado de ofrecer y desahogar pruebas, y verter alegatos; se determina por la citada autoridad declarar por improcedentes las prestaciones solicitadas con los incisos **A), B), y C)**, del recurso administrativo de inconformidad número **REC-SFYA-DGRPPC-001-2021**, promovido por el representante legal del ahora demandante, así mismo confirma la determinación de inscripción de la **escritura pública número 7,147, volumen 203, de fecha uno de marzo de dos mil diecinueve, expedida por el notario público número 28, del Estado de Baja California Sur, Licenciado *******, por la cual se **canceló el gravamen inscrito bajo el registro 755, volumen 249, sección segunda, bajo el registro 657, volumen 441, sección primera, acto registrado el cinco de marzo de dos mil diecinueve**, por la Registradora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Municipio de La Paz, Baja California Sur; es inconcuso que el acto administrativo se dicta en contravención a los artículos 2851, 2931, fracción IV, 2940, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano para Baja California Sur, y los numerales 10, fracción XI, 62, 90, 91 y 92 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur; al no expedirse de conformidad con los principios e instituciones jurídicas que establece el imperativo constitucional consagrado en el numeral 14, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, referente a la garantía de audiencia.

En conclusión, al haber prosperado los conceptos de impugnación en estudio, se **DECLARA LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA**, consistente en la resolución de fecha **veintinueve de julio del dos mil veintiuno**, dictada dentro del Recurso Administrativo de Inconformidad **REC-SFYA-DGRPPC-001-2021**, contenido en el oficio



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

número **SFyA/DRPPC/LPZ/2501/2021**, emitida por el Registrador, en
suplencia por ausencia de la Directora del Registro Público de la
Propiedad y del Comercio, en el municipio de La Paz, Baja California Sur,
para los efectos siguientes:

- Para que la autoridad demandada realice **la cancelación**
de la inscripción de la escritura pública número 7,147, volumen
203, de fecha **uno de marzo de dos mil diecinueve**, expedida
por el Notario Público número 28, del Estado de Baja California
Sur, licenciado *********, inscrita sobre los
siguientes datos **RGS1: 657 VLS1: 441 GRAVAMEN RGS2: 755,
VLS2: 249, INDICE DE GRAVAMEN: 708455 CVE_CATASTRAL
107-001-026-008**, registrada con fecha **cinco de marzo del dos
mil diecinueve**, respecto del inmueble ubicado con frente a calle
de acceso, identificado como lote **"FRACCIÓN RESTANTE"**, en
el poblado de San Pedro, Municipio de La Paz, Baja California
Sur.
- Para que la autoridad demandada en el **orden de prelación**
establecido en el **CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE
ADEUDO CON GARANTÍA HIPOTECARIA** que existía antes de
la cancelación del gravamen de garantía hipotecaria, **inscriba** de
nueva cuenta el gravamen derivado de la hipoteca constituida
respecto del inmueble ubicado con frente a calle de acceso,
identificado como lote **"FRACCIÓN RESTANTE"**, en el poblado
de San Pedro, Municipio de La Paz, Baja California Sur, como se

advierde del registro de **la escritura pública número 4,804, del volumen 107, del trece de abril del dos mil dieciocho**, expedida por el Notario Suplente de la Notaría Pública número 24 del Estado de Baja California Sur, licenciada ***** , y cuyo titular es el licenciado ***** , inscrita bajo el registro **RGS1: 657 VLS1: 441 GRAVAMEN RGS2: 755, VLS2: 249, INDICE DE GRAVAMEN: 630351 CVE_CATASTRAL 107-001-026-008**, y registrada ante la Oficina Registral el **veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho**.

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,*



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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

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."

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.

En ese sentido, tomando en cuenta lo anteriormente resuelto y en atención a lo establecido en el artículo 49, fracción II, de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado y Municipios de Baja California Sur, esta Segunda Sala ordena dar vista a la **CONTRALORÍA**

GENERAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, con copia del testimonio de la presente resolución, para los efectos legales a que haya lugar.

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:

R E S U E L V E:

PRIMERO: Esta Segunda 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: NO SE SOBRESEE EL PRESENTE JUICIO, por los motivos y fundamentos vertidos en el considerando **TERCERO** de esta resolución.

TERCERO: SE DECLARA LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, para los efectos descritos en el considerando **CUARTO** de la presente sentencia.

CUARTO: SE ORDENA DAR VISTA a la **CONTRALORÍA GENERAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**, con copia del testimonio de la presente resolución, de conformidad



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDANTE: ***.**

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO, EN EL MUNICIPIO DE
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTRA.**

EXPEDIENTE: 155/2021-LPCA-II.

al artículo 49 fracción II, de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado y Municipios de Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

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

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

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

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