DEMANDANTE: ****** ******* *********, EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LOS BIENES DEL SEÑOR ***** ******* ******.**

DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

EXPEDIENTE No. 067/2023-LPCA-I.

En la ciudad de La Paz, Baja California Sur, a **veintitrés de enero del dos mil veinticinco**, y **VISTOS** los autos para resolver en definitiva el Juicio de Nulidad contenido en el expediente registrado bajo el número **067/2023-LPCA-I**, instaurado por ******** ******* *********, **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LOS BIENES DEL SEÑOR ***** ******* ******** por conducto de su representante legal, en contra de la **DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR;** la suscrita Magistrada de esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, ante el Secretario de Estudio y Cuenta, quien da fe, y de conformidad a lo que establecen los artículos 56 y 57 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, procede a emitir sentencia definitiva en los siguientes términos:

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

I. Mediante escrito y anexos recibidos en la Oficialía de Partes de este Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, el dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, ******** ******* *********, **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LOS BIENES DEL SEÑOR ***** ******* ******,** presentó demanda en contra de la resolución impugnada señalada de la siguiente manera:

> ***"II. RESOLUCIÓN IMPUGNADA:***
> *El oficio número **SFyA/DGRPPC/1170/2023**, de fecha 23 de marzo del 2023, emitido por la **DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR,** dentro del expediente CAN-SFyA-DGRPPC-082023."*

Señalando como autoridad demandada a la **DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL**

COMERCIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR (visible en fojas 002 a 050).

II. Con auto del veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, se registró el expediente bajo el número **067/2023-LPCA-I**, una vez analizado el escrito inicial de demanda, previo al pronunciamiento sobre la admisión o no, se requirió a la demandante para que señalara al tercero interesado y su domicilio (visible en fojas 051 a 053).

III. Con auto de nueve de junio de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido un sobre con un escrito, signado por la demandante, mediante el cual, atendió el requerimiento y señaló a la tercera interesada; **se admitió la demanda** y se tuvo con el carácter de tercera interesada a **"******** **********, *.*.*.",** ordenándose notificar a las partes; se tuvieron por ofrecidas, admitidas y desahogadas, por su propia y especial naturaleza, las pruebas documentales relacionadas bajo los numerales 1, 2, 3 y 4, del capítulo de pruebas del escrito inicial; así como la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto (visible en fojas 058 a 059).

IV. Con proveído de tres de agosto de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido un oficio, signado por la **Directora General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Baja California Sur**, dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado; mediante el cual, produjo contestación a la demanda en su contra; asimismo, se tuvieron por ofrecidas, admitidas y desahogadas, por su propia y especial naturaleza, las pruebas ofrecidas en los numerales 1, 2 y 3 del capítulo respectivo; ordenándose correr traslado a la demandante para los efectos legales a que hubiera lugar; en cuanto a la tercera interesada, se reservó a proveer lo conducente, hasta en tanto se tuviera noticia de su emplazamiento y en su caso el domicilio procesal (visible en foja 131 a 132).

V. Mediante acuerdo de treinta de agosto de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido un oficio signado por el Secretario General de Acuerdos (II) del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, mediante el cual, devolvió debidamente diligenciado un exhorto con el que en fecha doce de julio de dos mil veintitrés, se había llevado a cabo el emplazamiento a juicio de la tercera interesada (visible en foja 138).

VI. Con auto de siete de septiembre de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido un escrito, signado conjuntamente por quienes se ostentaron como apoderados legales de la **tercera interesada** " ******** **********", ******** ******** ** *******, ********** ** ***** ** **********; por lo que, en atención a su contenido, se tuvo a " ******** **********", ******** ******** ** *******, ********** ** ***** ** ********** por apersonándose al presente juicio con el carácter aludido, por conducto de sus representantes legales; en consecuencia, se ordenó correr traslado a las partes para los efectos legales a que hubiera lugar; asimismo, se tuvieron por **ofrecidas, admitidas** y **desahogadas**, por su propia y especial naturaleza, las pruebas señaladas en los numerales **1, 2** y **3**, del capítulo respectivo; por otro lado, tomando en consideración que los promoventes no señalaron domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Tribunal de Justicia Administrativa, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en proveído dictado el nueve de junio de dos mil veintitrés, ordenándose que las notificaciones se llevaran a cabo por medio de la lista de acuerdos publicada en los estrados de este Tribunal; finalmente, se requirió a la demandante, para que señalara como parte tercera interesada a ******** **********, ******** ******** ** *******, ********** ** ***** ** ********** **** ********** *** ********** ** ********** ** ******* ******

********** ********* * ***** ***** **** (*******); igualmente deberá exhibir, dentro del mismo plazo otorgado, una copia de su ocurso, así como una copia del escrito inicial de demanda y sus anexos, para efecto de correr el traslado correspondiente a dicha parte (visible en fojas 311 a 313).

VII. Con auto de seis de octubre de dos mil veintitrés, se advirtió que en el Acuerdo de Pleno número 029/2023, aprobado por Mayoría en la Cuarta Sesión Extraordinaria Administrativa por el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, de declaró la ausencia y falta definitiva de la magistrada de la Primera Sala de este Tribunal, por lo que, mediante oficio número TJABCS/SGA/00613/2023, se informó al Secretario de Estudio y Cuenta adscrito a la Primera Sala de este Tribunal de Justicia Administrativa, que a partir del dos de octubre de dos mil veintitrés, cubriría la ausencia y falta definitiva de la Magistrada de dicha Sala, en el trámite y resolución de los juicios y procedimientos de substanciación; ordenándose hacer de conocimiento a las partes para que, en caso de estimarlo conducente, realizaran las manifestaciones correspondientes (visible en foja 325).

VIII. Con auto de once de octubre de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido un escrito signado por la demandante, mediante el cual, señaló como parte tercera interesada a ******** **********, ******** ******** ** *******, ********** ** ***** ** ********** **** ********** *** ********** ** ********** ** ******* ****** ********** ********* * ***** ***** **** (*******); asimismo, exhibió un juego de copias del escrito inicial de demanda y sus anexos; por tanto, se reconoció el carácter de tercera interesada a la persona moral mencionada; asimismo, se ordenó girar atento exhorto para emplazar a juicio a la tercera interesada por conducto de quien legalmente la represente (visible en fojas 328 a 329).

IX. Con proveído de veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro, se tuvo por remitido un oficio, suscrito por el Secretario General de Acuerdos (II) del Tribunal de Justicia Administrativa de la

Ciudad de México, mediante el cual, remite un exhorto debidamente diligenciado en el que en fecha veintiséis de enero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo el emplazamiento a juicio a "******** **********, ******** ******** ** *******, ********** ** ***** ** ********** **** ********** *** ********** ** ********** (ahora ********* **** ******** ** ****** ** ****** *****), con el carácter de tercera interesada (visible en foja 343).

X. Con auto de trece de marzo de dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido un escrito con anexos, signado por el apoderado legal de la persona moral tercera interesada ******** **********, ******** ******** ** *******, ********** ** ***** ** ********** (*****), en su carácter de ********** ** ** ********** ** ********** ** ******* (*******) identificado con el número ***-* (********** ********* * ***** ***** ****); se reconoció la personalidad con la que se ostentó el promovente y se tuvo por apersonándose al presente juicio en su carácter de tercera interesada; asimismo, se tuvieron por **ofrecidas, admitidas** y **desahogadas**, por su propia y especial naturaleza, las pruebas señaladas en las fracciones **I, II** y **III** del capítulo respectivo (visible en fojas 374 a 375).

XI. Con proveído de veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, en virtud de que no existían pruebas o cuestiones pendientes que desahogar, se otorgó a las partes el plazo de cinco días hábiles comunes para que formularan alegatos por escrito, en la inteligencia que vencido dicho plazo, con alegatos o sin ellos, sin necesidad de declaratoria expresa, quedaría cerrada la instrucción (visible en foja 383).

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

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

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

SEGUNDO: Existencia de la resolución impugnada. Para acreditar la resolución impugnada, la demandante adjuntó a su demanda, el oficio número **SFyA/DGRPPC/1170/2023 de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés**, suscrito por la **Directora General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Baja California Sur** (visible en fojas 033 a 035); por lo que, al consistir en documento público expedido por autoridad en ejercicio de sus funciones, se le otorga valor probatorio pleno, teniéndose por acreditado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 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 y 286 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur.

TERCERO: Causales de improcedencia y sobreseimiento. Estas se analizan a petición de parte o de oficio, por ser cuestiones de orden público y de estudio preferente. una vez analizados de manera

oficiosa los artículos 14[1] y 15[2] de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y al no advertir la configuración de alguna de estas, es por ello por lo que, **no se sobresee el presente juicio contencioso administrativo** y, en consecuencia, se procede a estudiar la causa administrativa que nos ocupa.

CUARTO: Análisis de los conceptos de impugnación. Esta Primera Sala procede a resolver los planteamientos vertidos en los conceptos de impugnación contenidos en el escrito de demanda, en relación con lo manifestado por la demandada en su contestación, así como la ampliación realizada, respecto del acto impugnado en el presente juicio.

Ahora bien, en atención al principio de economía procesal, se estima pertinente no realizar la transcripción de los conceptos de impugnación expuestos por la demandante, ni los de la demandada, por

---

[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."*

lo que únicamente se asentarán en esencia sus posturas, teniéndose como si a la letra se transcribieran, pues con ello, se considera que no se vulneran los principios de congruencia y exhaustividad, tomando como sustento la jurisprudencia por contradicción 2a./J.58/2010 con número de registro 164618, visible en página 830, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, del Semanario de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:

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

La demandante en su escrito inicial de demanda (visible a fojas 002 a 050) señaló en esencia lo siguiente:

> *"AGRAVIOS.*
> ***UNICO:*** *Lo causa la resolución que se combate cuando determina resolver: PRIMERO. – Resulta improcedente decretar la cancelación de las INSCRIPCIONES DE HIPOTECA Y POR ENDE LAS ANOTACIONES MARGINALES DESCRITAS EMN EL COSNEDURANDO segundo..."*
> *Para lo cual invoca como referencia lo señalado en los artículos 89, 90, 92, y 95 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del >comercio en el Estado, al igual que los numerales 2938, 2943, y 2946 2851 del Código Civil para la entidad, para determinar que "dicho lo anterior, se advierte que el promovente no exhibe constancias o copias certificadas del documento con el cual se acredite que se actualice alguno de los supuesto de extinción, ya sea que se haya acordado por la partes cancelar la hipoteca mencionada, o bien la sentencia dictada por autoridad jurisdiccional que ordene cancelar la hipoteca sobre los registros que menciona el promovente en su solicitud, o bien documento que acredite la procedencia de extinción".*

[…]
Bajo esos términos, se tiene que en el asunto que nos ocupa, reclamo se declare judicialmente la prescripción negativa de toda acción legal que pudiera tener el demandado con motivo del contrato de hipoteca, esto debido a que transcurrieron más de diez años a partir de que se pudo ejercitar dicha acción por parte del acreedor sin que se haya hecho uso de ese derecho.
En ese orden de ideas, a fin de determinar que se actualiza el derecho subjetivo invocado por la parte actora, se demuestran con los elementos de la acción de prescripción negativa ejercitada y en ese sentido, devienen aplicables al caso, los siguientes preceptos legales, todos ellos del Código Civil para el Estado, a cuyo texto se hará referencia y de donde se obtienen los referidos elementos constitutivo de la acción incoada y que son del tenor siguiente:
…[transcripción de preceptos legales]…
Con base en los preceptos legales y la relación de hechos expresados por la parte actora en su demanda, para la procedencia de la prescripción negativa, la accionante demuestra los siguientes elementos: a). La existencia del contrato de crédito garantizado con la hipoteca cuya prescripción negativa demanda la parte actora (inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el estado). b). Que haya transcurrido el plazo para que la demandada, ejercitara en contra de la parte actora acción legal que pudiera tener respecto del contrato garantizado con hipoteca cuya prescripción se demanda.
El primero de los elementos de la acción ejercitada se acreditó debidamente en autos con la inscripción ante la autoridad demandada; misma documental a la que se le concede valor probatorio pleno.
En ese sentido, y para efecto de lograr el acreditamiento del primer elemento, se tiene también, que la parte actora exhibió la inscripción, ante la autoridad competente, de donde se advierte la hipoteca que pesa a raíz del crédito, del que se solicita su prescripción.
Ahora, en relación al segundo elemento de la acción, relativo a que haya transcurrido el plazo para que la demandada, ejercitara toda acción legal que pudiera tener respecto del contrato cuya prescripción por extinción se demanda, en el caso se advierte que también quedó acreditado en autos, pues habiéndose justificado plenamente la existencia del mismo conforme a los párrafos que anteceden, basta la afirmación que hizo la actora de que no obstante que no cumplió con lo pactado en el contrato básico de la acción, la parte demandada no desplegó conducta alguna para obtener el pago y demás beneficios establecidos en el contrato de reconocimiento abstracto de deuda con garantía hipotecaria, en un lapso de tiempo mayor a diez años, no obstante que del mismo se advierte que la parte actora se había comprometido a pagar la suma prestada en dentro de un término; para tener por cierta tal circunstancia y, con base en ello concluir fácilmente que entre la fecha ahí establecida, (fijada como fecha de pago), a la fecha de presentación de la solicitud han transcurrido en

demasía el plazo de diez años a que se alude. Concluyéndose, por ende, incuestionable que a la fecha en que la parte actora presentó la solicitud, el contrato de origen ya se encontraba totalmente prescrito, así como prescritas también se encontraba la posibilidad de exigir las obligaciones garantizadas con hipoteca.

Bajo esos términos, se tiene que en el asunto que nos ocupa, la actora, reclama se declare jurisdiccionalmente la extinción de al inscripción, por la prescripción negativa de toda acción legal que pudiera existir con motivo del contrato de hipoteca, esto debido a que transcurrieron mas de diez años a partir de que se pudo ejercitar dicha acción por parte del acreedor sin que se haya hecho uso de ese derecho.

En ese orden de ideas, a fin de determinar que se actualiza el derecho subjetivo invocado por la parte actora, se demuestran con los elementos de la acción de prescripción negativa ejercitada y en ese sentido, devienen aplicables al caso, los siguientes preceptos legales, todos ellos del Código Civil para el Estado, a cuyo texto se hará referencia y de donde se obtienen los referidos elementos constitutivos de la acción incoada y que son del tenor siguiente:

….[transcripción de preceptos legales]…

Con base en los preceptos legales y la relación de hechos expresados por la parte actora, para la procedencia de la extinción de la inscripción por prescripción negativa ejercitada, la accionante demuestra los siguientes elementos:

a). La existencia de la inscripción de contrato de crédito garantizado con la hipoteca cuya prescripción negativa demanda la parte actora.

b).Que haya transcurrido el plazo para que la demandada, ejercitara en contra de la parte actora acción legal que pudiera tener respecto del contrato garantizado con hipoteca cuya prescripción se demanda."

Por su parte, la **autoridad demandada,** en su oficio de contestación (visible en fojas 066 a 082), manifestó esencialmente que, como se acredita de las constancias que obran a agregada al presente juicio, la resolución contenida en el Procedimiento Administrativo CAN-SFyA-DGRPPC-08-2023, emitida mediante oficio **SFyA/DGRPPC/1170/2023**, de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, signado por la **Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Baja California Sur**, se encuentra revestida de legalidad y su sentido es en concordancia con las disposiciones legales aplicables, ya que no colmó los requisitos legales para proceder con lo peticionado; por lo tanto, las manifestaciones de dicha demandante resultan infundadas e improcedentes y se sostiene que no le asiste la razón ni el derecho

para que se realice la CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES DE HIPOTECA Y CONVENIO MODIFICATORIO que pretende.

Asimismo, ********, ********, ******** ** *******, ********** ** ***** ** *********,** se apersonó a juicio (visible en fojas 139 a 151), realizó manifestaciones consistentes en que carece de legitimación pasiva ad causam en el presente litigio, ya que en todo caso quien tiene el carácter de tercero interesado en el presente Juicio contencioso Administrativo lo es ********, *********, ********, ******** ** *******, ********** ** ***** ** ********** **** ********** *** ********** ** ********** ** ******* ****** ********** ********* * ***** ***** ****, ya que dicha persona moral fue quien asumió las obligaciones de la misma en su carácter cesionaria, sobre los créditos del Fondo Para el Financiamiento de la Empresa de ********** de B.C.S, insistiéndose que no se tiene el carácter de tercero interesado, ya que ********, *********, ********, ******** ** *******, ********** ** ***** ** ********* fue sustituida en sus funciones al celebrar contrato de cesión de derechos.

Respecto al tercero interesado **"********, *********", ********, ******** ** *******, ********** ** ***** ** ********* (*****), EN SU CARÁCTER DE ********* ** ** ********** ********* ********** ** ********** ** ****** (*******) IDENTIFICADO CON EL NÚMERO ***-* (********** ********* * ***** ***** ****),** se apersono a juicio (visible en fojas 344 a 351) y manifestó que la solicitud de cancelación por extinción de las inscripciones gravámenes y registros o anotaciones que pretendía la actora ante la hoy demandada, no reúne los requisitos de forma ordenados por los preceptos legales establecidos, aduciendo que la actora carece de interés legítimo para

demandar de esta H. Sala la nulidad del acto impugnado, al no contar con constancias de documento con el cual se acredite que se actualice alguno de los supuestos de extinción, ya sea acordado entre las partes ser su deseo cancelar la hipoteca a que se refiere (artículos 90 y 92 fracción I del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Baja California Sur) o sentencia dictada por autoridad judicial que ordene cancelar la hipoteca inscrita sobre los registros a que se refiera (artículo 90 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Baja California Sur), motivos por los cuales aduce que el juicio es improcedente, debiéndose sobreseer, pues la hoy actora, no cuenta con ningún tipo de mandamiento jurisdiccional, ministerial o administrativo, para solicitar al Registro Público de la Propiedad que realice la cancelación de la hipoteca por extinción respecto del inmueble que nos ocupa, además de que dicha solicitud tampoco fue requerida por Notario Público alguno.

Una vez establecidos los puntos en contienda por las partes dentro del juicio, 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 el oficio número **SFyA/DGRPPC/1170/2023** de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, suscrito por la Directora General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Baja California Sur**, fue legal o ilegal.**

Al respecto, se precisa que fue señalado como resolución impugnada, el oficio número **SFyA/DGRPPC/1170/2023** (visible a fojas 033 a 035) de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, suscrito por la **Directora General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Baja California Sur**, en el que se determinó lo siguiente:

"Visto lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 2851, 2938, 2940, y 2943 fracción II, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur; 39 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y los Municipios de Baja California Sur, 1,2,5 fracción IX, 8 fracciones I, II, III, XIV, y XVII, 71, 89, 90, 92 fracción III y 102 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, esta Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Baja California Sur; ***Acuerda:***

Primero.- *Resulta improcedente decretar la cancelación de las INSCRIPCIONES DE HIPOTECA Y POR ENDE LAS ANOTACIONES MARGINALES, descritas en el considerando segundo, consistente en:*

*HIPOTECA: ********** registro bajo el número *** del volumen *** de la segunda sección, de fecha: 28/11/1994. A FAVOR DE ***** **** ** ********** ** ** ******* ** ********** ** *.*.*. por la cantidad de N$250,000.00 M.N.*

*CONVENIO MODIFICATORIO: ********** registro bajo el número*** del volumen *** de la primera sección, de fecha: 05/10/1995, POR CONTRATO PÚBLICO NÚMERO ***-** DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 1995, SE HACE LA SIGUIENTE ANOTACIÓN MARGINAL DE CONVENIO MODIFICATORIO SOBRE LA CANTIDAD A LA FECHA DE N$353,119.31 M.N. Y EL PLAZO NO PODRÁ EXCEDER DE TRES AÑOS.*

*ANOTACION DE CONVENIO MODIFICATORIO:********** registro bajo el numero *** del volumen *** de la primera sección, de fecha 17/09/1996, POR ESC. PUB. NUM.*,*** DE FECHA 02 DE JULIO DE 1996. ANTE LA FE DEL LIC. ***** *. ****** ****, DE ESTA CIUDAD, SE HACE LA ANOTACIÓN DE CONVENIO MODIFICATORIO SOBRE LO SIGUIENTE:*

*A).- EL FIDEICOMISO ENTREGO Y RECIBIÓ ******** ********** RECIBIÓ, PARCIAL Y/O TOTALMENTE, SEGÚN INDICA LA DOCUMENTACIÓN DE LOS ACREDITADOS QUE SE RELACIONAN EN EL ANEXO 2, MISMO QUE SE SOPORTA CON LAS COPIAS DE LOS DOCUMENTOS QUE SIRVIERON PARA SU ELABORACIÓN Y QUE FIRMADOS POR LAS PARTES FORMAR PARTE INTEGRANTE DE LA PRESENTA ACTA., LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR., A 17 DE SEPTIEMBRE DE 1996*

*HIPOTECA:********** registro bajo el número ** del volumen *** de la segunda sección, de fecha: 08/05/1997, LA PRESENTE PROPIEDAD QUEDO HIPOTECADA A FAVOR DE ******** ********** POR OFICIO NÚMERO ***-** EN LA SUMA DE $140,765.97 M.N., LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR., A 08 DE MAYO DE 1997*

*CONVENIO MODIFICATORIO: ******* registro bajo el número *** del volumen *** de la primera sección, de fecha 19/05/1997, SE DIO CONVENIO MODIFICATORIO DE RESTRUCTURACIÓN DE HIPOTECAEN FAVOR DE ******** ********** , *.*.*. EN LA SUMA DE $505,666.20 M.N., LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR., A 19 DE MAYO DE 1997*

*Con relación al bien inmueble identificado con número de registro ***, volumen ***, de la primera sección, que obra ante*

la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Municipio de La Paz, Baja California Sur.
Segundo: *Notifíquese a la solicitante el presente acuerdo de manera personal en el domicilio señalado en su escrito de solicitud, así mismo se le hace saber, que en caso de inconformidad con el presente acuerdo, puede promover juicio contencioso administrativo, ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado en Baja California Sur, para lo cual contara con un plazo de 30 días, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 19,20 y 74 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo Para el Estado De Baja California Sur."*

De lo anteriormente transcrito, se advierte que fue determinado **improcedente la solicitud de cancelación de la inscripción de hipoteca** y anotaciones marginales, por no cumplir con los requisitos previstos en la ley para su procedencia.

Al respecto, la demandante señaló esencialmente en su **concepto de impugnación único** que, la autoridad demandada resolvió ilegalmente al no observar que procedía la extinción de la inscripción por la prescripción negativa de toda acción legal, por lo que, se debe declarar prescrita la acción hipotecaria y por ende, la cancelación de la inscripción, argumentos que para esta Sala resultan **INFUNDADOS,** por las consideraciones que a continuación se expondrán.

Primeramente, es dable indicar que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, establece que, la **Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio**, es una Unidad Administrativa adscrita a la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado de Baja California Sur, encargada de la coordinación de las actividades registrales y la promoción de planes, programas y métodos que contribuyan a la unificación estatal del sistema, para el eficaz funcionamiento del mismo, así como de las demás funciones que establezcan las leyes.

Asimismo, se indica que en el **Registro Público de la**

Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, se llevan a cabo los procesos de inmatriculación, **inscripción**, anotación y **cancelación** de derechos, actos, contratos, documentos, diligencias y resoluciones relacionadas con los bienes inmuebles susceptibles de registro en la entidad.

Por lo que, referente al tema de la solicitud de cancelación de la inscripción de hipoteca determinada en la resolución impugnada, resulta importante precisar lo establecido en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, en el que se prevén los artículos siguientes:

> *"**Artículo 89**.- Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por cancelación, o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.*
> ***Artículo 90.**- Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes o por resolución judicial.*
> ***Artículo 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 95.-** Para cancelar el registro de una hipoteca o embargo, deberán cumplirse las condiciones establecidas para tales efectos en el Código Civil."*

De lo anteriormente transcrito, se advierte que una vez asentada una inscripción, no se extingue de otra forma que no sea por medio de la **cancelación o por el registro de transmisión del dominio o derecho real a otra persona**.

Para llevar a cabo la **cancelación** de una inscripción, se debe realizar **por consentimiento de las partes o por resolución**

judicial; pudiéndose solicitar la cancelación cuando el derecho inscrito se haya extinguido; para el caso de cancelar el registro de una hipoteca o embargo, se deben cumplir con las condiciones que se establecen en el Código Civil de la entidad.

En relación con lo anterior, se trae a la vista lo previsto en algunos artículos que nos interesan del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, y que dicen lo siguiente:

> **"Artículo 2828.-** La acción hipotecaria prescribirá a los diez *años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.*
> ***Artículo 2851.-*** *Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:*
> *I.- Cuando se extinga el bien hipotecado;*
> *II.- Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;*
> *III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado;*
> *IV.- Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2820;*
> *V.- Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2230;*
> *VI.- Por la remisión expresa del acreedor; y*
> ***VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.***
> ***Artículo 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 2942****.- La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.*
> ***Artículo 2943.-*** *Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:*
> *I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;*
> *II.- Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;*
> *III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;*
> *IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;*
> *V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte*

el gravamen en el caso previsto en el artículo 2230; y
VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurridos dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido con el objeto de dar impulso procesal al juicio correspondiente."
(Énfasis propio)

De los artículos antes citados, se advierte que **la acción hipotecaria prescribe a los diez años**, contados desde que pueda ejercerse con arreglo al título inscrito, así como que, podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca **por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.**

Asimismo, es dable indicar que la acción hipotecaria es una de las acciones civiles, y que el artículo 447[3]del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, establece que deberá tramitarse en la **vía especial hipotecaria** todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y **extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación,** o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

De lo antes mencionado, es dable concluir que la **inscripción de hipoteca**, así como la **cancelación de esa inscripción**, es un procedimiento que se lleva a cabo ante el **Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur**; respecto a la **acción hipotecaria**, y en el caso de la solicitud de su **extinción**, consiste en una **acción civil** que se ejerce mediante la instauración de un juicio que se tramita por la **vía especial hipotecaria** ante la autoridad jurisdiccional correspondiente.

[3] *"Artículo 447. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública, esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables."*

En ese sentido, se advierte que la demandante solicitó la cancelación de la inscripción de hipoteca ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, sin haber adjuntado la resolución jurisdiccional en que se haya declarado la extinción de la acción hipotecaria, declaratoria que, como se indicó en el párrafo anterior, se resuelve por la vía especial hipotecaria.

De ahí que, la autoridad aquí demandada resolvió como improcedente la solicitud de cancelación de la inscripción hipotecaria, señalando que la solicitante no acreditó la actualización de alguno de los supuestos de extinción, consistentes en 1) consentimiento, que así lo hayan acordado las partes para cancelar la hipoteca o bien, 2) orden judicial, resolución jurisdiccional que declare extinta la acción hipotecaria y por ende, ordene la cancelación de la inscripción de hipoteca.

Sirviendo por analogía para la determinación anterior, lo vertido por los Tribunales Colegiados de Circuito, en la Tesis VI.2o.C.447 C, con número de registro digital 176997, novena época, en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, tomo XXII, octubre de 2005, página 2359, que establece lo siguiente:

> *"**HIPOTECA. REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE ESTE GRAVAMEN POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN QUE DE ELLA DERIVA.***
> *Para que sea procedente la acción intentada por el deudor hipotecario, relativa a la extinción del gravamen real que constituyó sobre su patrimonio inmobiliario, sustentando su pretensión en la prescripción de la acción hipotecaria, en términos del artículo 2941, fracción VII, del Código Civil Federal, resulta indispensable que exista declaración previa de que la acción hipotecaria que surge de esa garantía está prescrita, pues de lo contrario no habría lugar a que la autoridad se pronunciara en relación con la cancelación del gravamen de mérito, si antes no lo ha hecho en lo que se refiere a la acción que del mismo deriva."*

Por lo tanto, al no demostrar la existencia de la resolución jurisdiccional en que se haya declarado la extinción de la acción hipotecaria respecto del inmueble en que se asentó la inscripción, **resulta improcedente la solicitud de cancelación de dicha inscripción**, pues no se satisface el requisito para cancelar el registro de una hipoteca, que

en el caso fue, mediante resolución jurisdiccional.

En conclusión, al no haber prosperado los motivos de ilegalidad expuestos por la demandante en su único concepto de impugnación, esta Primera Sala resuelve que, **SE RECONOCE LA VALIDEZ DE LA RESOLUCION IMPUGNADA**, consistente en el oficio número **SFyA/DGRPPC/1170/2023** de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, dictado por la **DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**.

Por último, en vista de la trascendencia de lo aquí resuelto y de conformidad a lo facultado en el párrafo final del artículo 76 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, se ordena notificar a las partes conforme a lo acordado 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 Primera Sala es **COMPETENTE** para tramitar y resolver en definitiva el presente juicio, de conformidad a lo expuesto en el considerando **PRIMERO** de esta resolución.

SEGUNDO: NO SE SOBRESEE EL PRESENTE JUICIO, por lo vertido en el considerando **TERCERO** de esta resolución.

TERCERO: SE RECONOCE LA VALIDEZ DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, por los motivos y fundamentos expuestos en el considerando **CUARTO** de esta resolución.

CUARTO: NOTIFÍQUESE conforme a lo ordenado.

Así lo resolvió y firma **María Eugenia Monroy Sánchez, Magistrada adscrita a la Primera Sala del Tribunal de Justicia**

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

Doy fe.

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

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