



000176

CASAS Y TRÁMITES
INMOBILIARIOS, S. DE R.L. DE C.V.
VS.
SUB-REGISTRADORA DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE
COMERCIO DEL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA
EXPEDIENTE 154/2020
P R I N C I P A L

Mexicali, Baja California, a diez de diciembre de dos mil veinte.

SENTENCIA DEFINITIVA que declara la nulidad de la resolución contenida en el reporte de rechazo con número de expediente *****1 emitido por la Sub-Registradora del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en la ciudad de Tijuana, Baja California el diecinueve de junio de dos mil veinte.

GLOSARIO: A fin de simplificar la terminología empleada en la presente resolución, se utilizarán los términos que enseguida se relacionan para referir a las leyes, instituciones o conceptos siguientes:

Termino empleado:	Ley, institución o concepto referido:
Ley del Tribunal	Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California.
Constitución Nacional	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Código procesal civil	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.
Código civil	Código Civil para el Estado de Baja California.
Sala	Primera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California.
Sub-Registradora	Sub-Registradora del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en la ciudad de Tijuana, Baja California.

000171

Registradora	Registradora Pública del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en la ciudad de Mexicali, Baja California.
Registro Público	Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California.
Ley del Registro	Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California.
Ley de Responsabilidades	Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Baja California

RESULTANDO

**I. Demanda de nulidad.-** El veintiuno de agosto de dos mil veinte, la parte actora presentó demanda, señalando como acto impugnado la resolución emitida por la Sub-Registradora, en la que rechazó la inscripción del acto de contrato de compraventa del inmueble con clave catastral *****2 (acto visible a fojas 66 y 67 de autos).

II. Trámite de la demanda.- Mediante acuerdo dictado el veintiocho de agosto de dos mil veinte se admitió la demanda (visible a fojas 80 y 81 de autos), ordenándose el emplazamiento de la Sub-Registradora y del Registro Público; posteriormente, la audiencia de pruebas y alegatos se celebró el once de noviembre de dos mil veinte, conforme a lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley del Tribunal, por lo que se está en condiciones de resolver la controversia planteada.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Competencia.- Esta Sala, con residencia en esta ciudad, es competente para conocer de la presente controversia, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 21, y 22, fracción I, de la Ley del Tribunal, por tratarse de un juicio promovido contra un acto de carácter administrativo emanado de una autoridad Estatal, y porque la ubicación del domicilio de la parte actora se encuentra dentro de la circunscripción territorial de esta Sala.

SEGUNDO. Método de estudio.- En la presente resolución se omite la transcripción tanto de los motivos de inconformidad expresados por la parte actora así como de los argumentos defensivos expresados por la parte demandada por razones de economía procesal y técnica jurídica orientada a nuevos modelos de sentencia que se sustentan en principios de simplicidad, facilidad en la lectura y comprensión; sin que con ello se infrinja norma legal alguna o se agravie a las partes, toda vez que no existe disposición jurídica que constriña a realizar tales transcripciones, además de que el artículo 82, fracción I, de la *Ley del Tribunal*, impone el deber de que las sentencias que dicte la Sala contengan la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, no así su reproducción, por lo que en la presente resolución se realizara el análisis sistemático y exhaustivo de todos los planteamientos hechos valer.

TERCERO. Existencia del acto impugnado.- La existencia del acto impugnado se acredita con el original del oficio [*****1] de diecinueve de junio de dos mil veinte; documental pública que tiene pleno valor probatorio conforme a los artículos 285, fracción III, 322, fracción II, 323 y 405, del *Código procesal civil*, de aplicación supletoria en términos de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 30 de la *Ley del Tribunal*.

CUARTO. Antecedentes.- Para una mejor comprensión del presente asunto, conviene relatar los siguientes antecedentes.

En su capítulo de hechos, la demandante relata que el veintiocho de mayo de dos mil veinte presentó solicitud de inscripción de la adquisición de inmueble propiedad de la misma ante el *Registro Público*, el cual adquirió mediante la escritura pública número 26246 volumen 346, folio 8429 de veintisiete de marzo de dos mil veinte, pasada ante la Fe del

000179

Notario Público Auxiliar de la Notaría Pública 3, de la Ciudad de Tehuacán, Estado de Puebla (foja 9 de autos).

Para acreditar lo anterior, exhibió documental pública consistente en recibo de solicitud ante el *Registro Público* (obstante a foja 65 de autos), con fecha de recibido de veintiocho de mayo de dos mil veinte por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, del cual se advierte que le fue asignado el número de volante *****1 que está a nombre de "CASAS Y TRAMITES INMOBILIARIOS S DE RL DE C.V." y que lleva por referencia "PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 26246 DEL VOLUMEN NÚMERO 346 DE FECHA 20 DE MARZO DE 2020 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO 3 DE LA CIUDAD TEHUACAN PUEBLA", recibo que ampara la cantidad total de *****3

*****3

El testimonio de referencia, que el promovente solicitó registrar, obra en autos de la foja 55 a la 64, en el que se hace constar el contrato de compraventa celebrado entre "DEUTSCHE BANK MÉXICO" S. A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria como parte vendedora y "CASAS Y TRÁMITES INMOBILIARIOS", S. de R.L. de C.V., como parte compradora, en cuyo capítulo segundo de las cláusulas se establece que se

*****4

del mismo fraccionamiento, con clave catastral *****2 (foja 57 de autos).

Ahora bien, en el presente juicio contencioso el acto impugnado consiste en la resolución contenida en el reporte de rechazo con número de volante *****1 emitido por la *Sub-Registradora*, mediante la cual rechazó la inscripción del acto de contrato de compraventa del inmueble con clave catastral

000180

*****2 antes detallado, en virtud de haber detectado inconsistencias en el testimonio y solicita realizar correcciones y/o aclaraciones (acto visible a fojas 66 y 67 de autos).

QUINTO. Causales de improcedencia.- Por ser una cuestión de orden público y de estudio preferente, se procede a analizar las causales de improcedencia y sobreseimiento hechas valer por la autoridad demandada.

La Sub-Registradora y el Director General del Registro Público, hacen valer que se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 40, fracciones IV y IX de la Ley del Tribunal, aduciendo que el acto reclamado no constituye un acto de autoridad susceptible de ser analizado por este órgano jurisdiccional, pues no reúne las características para ser considerado como tal, ya que no es un acto definitivo, ni unilateral toda vez que la autoridad demandada únicamente se avocó a conminar al quejoso a que realizara las correcciones y/o aclaraciones correspondientes, a fin de estar en posibilidades de realizar lo solicitado, fundamentando y motivando lo anterior en los artículos 2880 y 2882, del Código procesal civil y los artículos, 4, 28, 34 y 39 de la Ley del Registro Público (fojas 106 a 108 y 128 a 130).

Aunado a lo anterior, aducen que el acto reclamado no resulta ser definitivo en razón de que el mismo puede ser revocado, o modificado mediante recurso administrativo o medio de defensa previsto por los artículos 82, 83 y 84 de la Ley del Registro Público, y en razón de que la parte actora nunca recurrió a medio de defensa alguno es que consintió de manera tácita el acto impugnado.

Igualmente manifiestan que se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 40, fracción II de la Ley del Tribunal puesto que no existe afectación al interés jurídico del demandante ya que jamás se le manifestó al quejoso [sic] la

000181

improcedencia del registro solicitado en razón de que únicamente le solicitó se sirviera realizar las correcciones y/o aclaraciones correspondientes a fin de estar en posibilidades de realizar lo solicitado, por lo que no hay afectación de un derecho subjetivo o la lesión objetiva derivada en razón de que no es un acto definitivo.

Resultan infundadas las causales de improcedencia hechas valer.

En primer término, debe precisarse que el acto impugnado es definitivo de conformidad con lo dispuesto en el antepenúltimo párrafo del artículo 22 de la *Ley del Tribunal* que establece lo siguiente:

"Para efectos de este artículo, son definitivos los actos o resoluciones que no puedan ser revocados o modificados, sino mediante recurso administrativo o medio de defensa previsto por la ley que rija el acto, o en el proceso contencioso administrativo."

Ahora bien, el artículo 34 de la *Ley del Registro Público* establece que el Registrador resolverá la procedencia o improcedencia del registro de documentos generando, de resultar procedente la inscripción, el folio electrónico o, de calificarse de improcedente, un reporte que se hará del conocimiento del interesado y el artículo 82 de la ley referida establece un recurso que el usuario podrá interponer cuando la inscripción sea rechazada.

"ARTÍCULO 34.- El Registrador resolverá la procedencia o improcedencia del registro de documentos dentro del plazo de cinco días hábiles, a partir de la fecha de su recepción."

De resultar procedente la inscripción, deberá generarse el folio electrónico o partida respectiva que contenga las formalidades a que se refiere el artículo anterior. En tal caso el registro surtirá efectos desde la fecha de su ingreso en ventanilla. Si se califica de improcedente, se hará del conocimiento del interesado o en su caso a la autoridad que lo solicite, mediante un reporte."

"ARTÍCULO 82.- Cuando la inscripción, cancelación, anotación o expedición de la certificación sea rechazada, el

000182

usuario podrá interponer recurso en contra de dicha determinación dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que haya surtido efectos la notificación."

De ahí que, de una interpretación armónica de los artículos 34 y 82 de la *Ley del Registro Público* en relación con el ante penúltimo párrafo del artículo 22 de la *Ley del Tribunal*, debe concluirse que el acto impugnado debe reputarse como definitivo puesto que se trata de un reporte de rechazo de inscripción de un documento para el cual la *Ley del Registro Público* establece un recurso a efecto de ser revocado o modificado.



Ahora bien, la circunstancia de que el referido recurso administrativo esté a disposición de la parte actora y que ésta no lo hubiere agotado, no torna improcedente el presente juicio cuenta habida que es optativo para ésta agotarlo o intentar directamente el juicio contencioso administrativo en términos de lo dispuesto en el artículo 35 de la *Ley del Tribunal*.

"ARTÍCULO 35.- Cuando las Leyes o Reglamentos de las distintas Dependencias Estatales, Municipales o de sus Organismos Descentralizados establezcan medios de defensa o algún recurso administrativo, será optativo para el particular agotarlo o intentar directamente el juicio contencioso administrativo. De igual forma, podrán promover dicho juicio, dentro del plazo legal, cuando una vez interpuesto un recurso administrativo o medio de defensa, se hubieren desistido del mismo."

Finalmente, la causal de improcedencia en la que las autoridades sostienen que no se afecta el interés jurídico de la promovente debe desestimarse.

Lo anterior porque ésta involucra el estudio de fondo del asunto, toda vez que la autoridad refiere que no existe afectación al interés jurídico del demandante ya que jamás manifestó la improcedencia del registro solicitado en razón de que únicamente le solicitó se sirviera realizar las correcciones y/o aclaraciones correspondientes a fin de estar en

000183

posibilidades de realizar lo solicitado, siendo que en su demanda (foja 13 de autos) la demandante argumenta que las supuestas inconsistencias detectadas por la demandada en las firmas y rúbricas plasmadas por el Notario en el testimonio, así como en los documentos que integran la escritura son motivos de improcedencia establecidas a capricho por la autoridad sin que existan, aunado a que manifiesta haber cumplido los requisitos previstos en la ley y que el acto impugnado contraviene los artículos 2877 y 2878 del *Código civil*, toda vez que conforme a las disposiciones legales y el cumplimiento de requisitos la autoridad está obligada a dar curso al trámite solicitado y declarar procedente e inscribir el acto de adquisición de propiedad de inmueble.

De ahí, que la causal de improcedencia en análisis no pueda estimarse sin entrar al estudio de fondo del asunto, lo que torna desestimable la causal referida con apoyo en la jurisprudencia P./J. 135/2001 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicada con número de registro 187973 en la página 5 del tomo XV del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente al mes de enero de dos mil dos, cuyo rubro y texto se reproducen a continuación.

"IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO. SI SE HACE VALER UNA CAUSAL QUE INVOLUCRA EL ESTUDIO DE FONDO DEL ASUNTO, DEBERÁ DESESTIMARSE. Las causales de improcedencia del juicio de garantías deben ser claras e inobjetables, de lo que se desprende que si se hace valer una en la que se involucre una argumentación íntimamente relacionada con el fondo del negocio, debe desestimarse."

Por otra parte, la *Registradora* hace valer que se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 40, fracción IX de la *Ley del Tribunal*, aduciendo que no hay acto o resolución debidamente acreditada por la parte actora, que se le impute en lo particular a la *Registradora*, como superior jerárquico de la autoridad demandada, pues este no emitió ni firmó el acto que aquí se impugna, así mismo aduce que la *Subregistradora* se encuentra adscrita en la delegación de la

000184

ciudad de Tijuana, por lo que de conformidad el Reglamento Interno de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, numeral 3, fracciones VI y VII, la oficina Registral de Mexicali es independiente de la oficina Registral de Tijuana, asimismo conforme a los numerales 6 y 10 del Reglamento en mención, el Titular encargado de cada oficina registral cuenta con un Titular encargado (fojas 86 a 88).

Finalmente aduce que si bien es cierto la parte actora solicitó ante las oficinas delegacionales de la ciudad de Tijuana la inscripción del acto de adquisición de propiedad del inmueble, éste no satisface en su totalidad los requisitos exigidos por la legislación en la materia registral, lo cual no le depara perjuicio alguno, toda vez que la autoridad únicamente se avocó a prevenirla en el sentido de que se le solicitó realizar las correcciones y/o aclaraciones correspondientes, a fin de estar en posibilidades de realizar lo solicitado por la parte actora (fojas 89 y 90).

Atento a lo expresado por la Registradora, en el caso se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 40, fracción VI de la Ley del Tribunal.

En efecto, la referida causal establece que el juicio ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa es improcedente cuando de las constancias de autos apareciere claramente, que no existe la resolución o acto impugnado y, en el caso, no existe acto impugnado atribuible a la Registradora.

En el presente juicio el acto impugnado consiste en la resolución contenida en el reporte de rechazo con número de volante *****1 emitido por la Sub-Registradora del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en la ciudad de Tijuana, Baja California el diecinueve de junio de dos mil veinte.

Ahora bien, conforme al artículo 3, fracción V, del Reglamento Interno de la Dirección del Registro Público de la

000185

Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, el Director es el titular del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, quien cuenta con Unidades Administrativas para el estudio y evaluación de los asuntos y desempeño de las atribuciones que le corresponden, entre las que se encuentran las Oficinas Registrales en Mexicali y en Tijuana.

"ARTÍCULO 4.- Para el estudio y evaluación de los asuntos y desempeño de las atribuciones que le competen, la Dirección contará con las siguientes Unidades Administrativas:

- I. Oficina del Titular;*
- II. Subdirección;*
- III. Coordinación Administrativa;*
- IV. Coordinación Jurídica;*
- V. Coordinación de Informática y Estadística;*
- VI. Oficina Registral en Mexicali;*
- VII. Oficina Registral en Tijuana;*
- VIII. Oficina Registral en Ensenada;*
- IX. Oficina Registral en Tecate; y*
- X. Oficina Registral en Playas de Rosarito."*

De ahí que conforme al artículo 31, fracciones II, inciso a) y III de la *Ley del Tribunal* únicamente sean partes en el juicio contencioso administrativo la autoridad que emitió la resolución impugnada, esto es, la *Sub-Registradora* y el Director del *Registro Público* al ser el titular de la Entidad Administrativa Pública Estatal, de la que depende la autoridad emisora y, por ende, resulta procedente sobreseer el presente juicio únicamente por lo que hace a la *Registradora*.

Apoya lo anterior, las tesis del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito y del Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, publicadas con números de registro 252965 y 204208, en el Semanario Judicial de la Federación, de rubros y textos siguientes.

"ACTOS RECLAMADOS, INEXISTENCIA DE LOS, AUNQUE RESULTEN CIERTOS RESPECTO DE OTRAS AUTORIDADES. Conforme al artículo 11 de la Ley de Amparo, es autoridad responsable para los efectos del juicio de garantías, la que dicta u ordena, ejecuta o trata de ejecutar la ley o el acto reclamado; por consiguiente, no pueden atribuirse a una autoridad responsable los actos de otra, por razón de jerarquía o subordinación que entre ellas puede existir. En estas condiciones, si contra la negativa de una autoridad no existe prueba que la desvirtúe, deben estimarse inexistentes sus actos, aunque resulten ciertos respecto de otras autoridades."

"ACTO RECLAMADO. ES IMPROCEDENTE EL JUICIO DE GARANTIAS SI EN LA DEMANDA SE SEÑALA A UNA AUTORIDAD DIFERENTE DE LA QUE EMITIO EL. Si el quejoso interpone una demanda de amparo, señalando como autoridad responsable ordenadora a una que no emitió el acto reclamado y sin que conste que ésta tuviese jurisdicción alguna en el asunto por impedimento, excusa o cualquier otra causa, es evidente que ante tal circunstancia opera la causal de improcedencia prevista en la fracción XVIII del artículo 73, en relación con el 11, ambos de la Ley de Amparo, por lo que debe sobreseerse el juicio constitucional, con apoyo en el artículo 74, fracción III, de la ley de la materia."



Al no hacerse valer diversas causales de improcedencia y sobreseimiento, ni advertirse de autos la actualización de alguna de las previstas en la *Ley del Tribunal*, el presente juicio es procedente.

Apoya lo anterior, la tesis de jurisprudencia del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, publicada con número de registro 161614, en la página 1810 del Semanario Judicial de la Federación, de rubro y texto siguiente.

"IMPROCEDENCIA DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SU EXAMEN OFICIOSO POR EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA NO IMPLICA QUE ÉSTE DEBA VERIFICAR LA ACTUALIZACIÓN DE CADA UNA DE LAS CAUSALES RELATIVAS SI NO LAS ADVIRTIÓ Y LAS PARTES NO LAS INVOCARON. Conforme al artículo 202, último párrafo, del Código Fiscal de la Federación, vigente hasta el 31 de diciembre de 2005, las causales de improcedencia deben analizarse aun de oficio, lo que debe entenderse en el sentido que se estudiarán tanto las que hagan valer las partes como las que advierta el tribunal que conozca del asunto durante el juicio, lo que traerá como consecuencia el sobreseimiento, de conformidad con el artículo 203, fracción II, del mismo ordenamiento y vigencia, ambas porciones normativas de contenido idéntico al texto vigente de los artículos 8o., último párrafo y 9o., fracción II,

000187

respectivamente, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo. Por tanto, la improcedencia del juicio contencioso administrativo pueden hacerla valer las partes, en cualquier tiempo, hasta antes del dictado de la sentencia, por ser una cuestión de orden público, cuyo estudio es preferente; pero este derecho de las partes es también una carga procesal si es que se pretende vincular al tribunal del conocimiento a examinar determinada deficiencia o circunstancia que pueda actualizar el sobreseimiento. En ese contexto, las causales de improcedencia que se invoquen y las que advierta el tribunal deben estudiarse, pero sin llegar al extremo de imponerle la carga de verificar, en cada asunto, si se actualiza o no alguna de las previstas en el artículo 202 del código en mención, en virtud de que no existe disposición alguna que, en forma precisa, lo ordene. Así las cosas, si existe una causal de improcedencia que las partes pretendan se declare, deben asumir la carga procesal de invocarla para vincular al tribunal y, sólo entonces, tendrán el derecho de exigir el pronunciamiento respectivo."

SEXTO. Estudio.- En su escrito inicial de demanda, la parte actora esencialmente aduce lo siguientes motivos de inconformidad.

1).- En su primer motivo de inconformidad, el actor aduce que el acto impugnado le causa agravio toda vez que fue dictada infringiendo las disposiciones contenidas en el artículo 7 de la *Ley de Responsabilidades*, ya que carece de toda motivación y sustento jurídico válido con el cual debe contar todo acto de autoridad, ello conforme a los principios de legalidad, certeza y seguridad jurídica contenidos en los artículos 1, 14 y 16 de la *Constitución Nacional*, ya que la *Sub-Registradora* no menciona en que dispositivo legal se basó para establecer la negativa y rechazo a dicha inscripción, por lo que con su actuar deja a la parte actora en completo estado de indefensión, al no saber la fuente jurídica válida con la cual llegó a su determinación, ya que la parte actora cumplió con los requisitos establecidos en los artículos 38 y 39 de la *Ley del Registro Público*.

Asimismo, añade que al tener que estar fundado y motivado todo acto de autoridad, la demandada en ningún momento le hace saber las disposiciones jurídicas válidas para determinar el acto impugnado de tal suerte que éste parece un

criterio estrictamente personal que un acto fundado y motivado, de lo que deja ver una resolución viciada de nulidad, carente de motivación y fundamentación válidas.

Que con relación al acto de protocolización en escritura pública del acto de adquisición de la propiedad de inmueble que se solicitó su inscripción cabe citar que el Notario Público es un delegatario del poder público del Estado, dotado de autoridad para dar fe pública de los actos que se celebran ante él y de aquellos en los que intervenga a fin de darles autenticidad y certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría.

Que por consecuencia, la actuación notarial es una función de orden público y los actos celebrados ante el por disposición legal deben inscribirse ante la dependencia registradora de la propiedad, es decir que la demandada tiene la obligación de inscribir la escritura pública mediante la cual se protocolizó la adquisición del inmueble propiedad de la moral promovente, situación que no aconteció puesto que la demandada al negar dicha inscripción sin fundar y motivar de manera válida su actuar, incurre en omisiones a las disposiciones y preceptos legales, vulnerando sus derechos humanos establecidos en los artículos 1, 14 y 16 de la *Constitución Nacional* que tutelan el derecho de legalidad, certeza jurídica, debido proceso y a no ser discriminado.

2).- En su segundo motivo de inconformidad, el actor aduce que el acto impugnado le causa agravio toda vez que fue dictada infringiendo las disposiciones contenidas en el artículo 7 de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Baja California, ya que carece de los principios de legalidad y eficiencia contenidos en los artículos 14, 16 y 17 de la *Constitución Nacional*, ya que el acto impugnado es emitido en contravención a los dispositivos normativos previstos en los

000189

artículos 1, 2, 3, 4, 6, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 33, 34, 37, 38 y 39 de la *Ley del Registro Público*, atendiendo a que la parte actora dio cabal cumplimiento a los requisitos exigidos por la ley para que se hiciera la inscripción solicitada a la autoridad demandada, ya que el hecho de adicionar requisitos a los establecidos en los artículos 38 y 39 de la *Ley del Registro Público*, actualiza un exceso en la autoridad al establecer condicionantes no contenidas en una disposición jurídica, y en todo caso, ni siquiera indica cuales son los criterios y en que profesionales o peritos de la materia se basó para determinar las supuestas inconsistencias en el testimonio público aducido en el acto reclamado.



3).- En su tercer motivo de inconformidad, el actor aduce que el acto impugnado le causa agravio toda vez que fue dictada infringiendo las disposiciones contenidas en el artículo 7 de la *Ley de Responsabilidades*, ya que carece de toda fundamentación y motivación válida para declarar improcedente y rechazar la inscripción solicitada por la parte actora, lo anterior es así, pues del escrito de rechazo de inscripción impugnado puede observarse que la autoridad demandada se encuentra excediéndose de sus atribuciones y declara la improcedencia de la solicitud de la parte actora.

En razón de lo anterior, la parte actora señala que se actualizan las causales de nulidad previstas en el artículo 83, fracciones II, IV y VI del de la *Ley del Tribunal*.

Asimismo, aduce que el acto reclamado vulnera flagrantemente los principios de legalidad, certeza jurídica, debido proceso y a no ser discriminado, consagrados en los artículos 1, 14 y 16 de la *Constitución Nacional*, toda vez que éste fue emitido por las autoridades demandadas en contravención a dichos preceptos jurídicos en perjuicio de la parte actora.

Lo anterior es así, toda vez que la parte actora presentó ante el *Registro Público*, toda la documentación

000190

requerida y exigida por el artículo 38 la *Ley del Registro Público*, para que se hubiese declarado procedente su petición de inscripción.

4).- En su cuarto motivo de inconformidad, el actor aduce que el acto impugnado le causa agravio toda vez que con la negativa y rechazo de la solicitud de la parte actora, impide ejercer libremente su derecho que tiene establecido en los artículos 2877, 2878, 2879, 2880, 2882 y 2886 del *Código civil*, así como los artículos 1, 2, 38 y 39 de la *Ley del Registro Público*, violentando lo establecido en los artículos 1, 14 y 19 de la *Constitución Nacional*, así como su derecho de igualdad y a no ser discriminado.

Lo anterior, porque dio cabal cumplimiento y reunió y presentó todos los requisitos previstos en la ley aplicable, por lo que el acto impugnado contraviene los preceptos de derecho, toda vez que conforme a las disposiciones legales y ante el cumplimiento de los requisitos reunidos para ello, la autoridad tiene la obligación de dar curso al trámite solicitado y declarar procedente e inscribir y realizar las anotaciones pertinentes en dicha dependencia registradora relativa al acto de adquisición de la propiedad del inmueble.

En ese mismo orden de ideas, alega que los artículos 1, 14, 16, 17 y 19 de la *Constitución Nacional* tutelan los derechos de igualdad y a no ser discriminado, y prevé la obligación del Estado de garantizar el libre ejercicio de dicho derecho para las personas, realizando las gestiones necesarias para tal efecto y adecuando la legislación de un modo que facilite su ejercicio.

Aunado a lo anterior, aduce que con la determinación de improcedencia y el rechazo de la solicitud de la parte actora, ésta se encuentra imposibilitada para cumplir con su derecho humano que tiene a que se le administre justicia

de conformidad con la ley aplicable al caso concreto y donde la autoridad funde y motive válidamente su determinación o resolución, sin que se exceda en sus funciones mediante actos meramente arbitrarios como es el caso sucedido a la parte actora.

Asimismo, alega que resulta discriminatorio, desigual y contrario al artículo 1 de la *Constitución Nacional*, en virtud de que las autoridades responsables están coartando el ejercicio del derecho de inscripción establecido en los preceptos de derecho antes citados.

Por lo anterior se infiere que el acto impugnado vulnera el derecho de igualdad y no discriminación, al encontrarse en un plano de desigualdad con los demás que realizan el mismo trámite solicitado y que le fue negado a la parte actora, sin sustento legal alguno.

Finalmente, la parte actora aduce que el Estado y las Instituciones tienen la obligación, en sus funciones de supra a subordinación con el gobernado, de respetar, promover y garantizar el respeto de los derechos humanos de las personas, entre los cuales se encuentra el derecho humano de igualdad y a no ser discriminado, de tal manera que deberán tomar medidas necesarias para la protección de los derechos humanos y que esta no se vea impedida de ninguna manera por causas injustificadas o arbitrarias de la autoridad.

Afirma que el acto impugnado resulta un acto discriminatorio que violenta de manera directa en perjuicio de la parte actora su derecho consagrado en el artículo 1 de la *Constitución Nacional*, por lo cual solicita se le conceda la nulidad solicitada y sea revocado el acto impugnado, dictando uno nuevo donde sea declarada procedente la solicitud de inscripción.

000192

5).- En su quinto motivo de inconformidad, el actor aduce que el acto impugnado le causa agravio toda vez que fue emitido en total contravención a las formalidades esenciales del procedimiento y vulnera el principio de no discriminación, por lo que conculca en su perjuicio y lo dispuesto en los artículos 1, 14, 16 y 17 de la *Constitución Nacional* en relación con los artículos 1, 8, 21 y 29 de la *Convención Americana de Derechos Humanos*.

Que deben cumplirse una serie de principios, así como determinados derechos que deben ser respetados, antes de privar o molestar a cualquier persona en sus propiedades, posesiones o derechos.



Que cualquier autoridad para poder privar o causar molestia a los particulares en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, debe de expedir un mandamiento que debe reunir a pulcritud y cabalidad determinadas exigencias constitucionales y legales, como son: constar por escrito, tener competencia para expedirlo y estar fundado y motivado; entendiéndose por esto último la cita de los preceptos legales previstos en un cuerpo normativo constitucional y vigente que regulan tanto el hecho como las consecuencias jurídicas que pretenda imponer el acto de autoridad, las razones o consideraciones por la cuales estima procedente que los hechos en que basa su actuar se encuentran probados y son precisamente los previstos en la disposición legal que afirma aplicar y efectuar, una correlación entre ambos que supone un razonamiento de la autoridad para demostrar la aplicabilidad de los preceptos legales invocados a los hechos de que se trate.

Afirma que el acto reclamado vulnera sus derechos humanos, puesto que los actos de cualquier autoridad en el ámbito de sus competencias necesariamente deben de cumplir con los parámetros mínimos que la constitución impone, con la

000193

finalidad de respetar las garantías de legalidad y seguridad jurídica contemplados por el artículo 16 de la *Constitución Nacional*.

Que el acto impugnado resulta inconstitucional por violación a los derechos fundamentales de legalidad, seguridad, certeza jurídica y debido proceso, consagrados en los artículos 1, 14, 16, de la *Constitución Nacional*, lo anterior porque fue emitido sin cumplir con las formalidades esenciales del procedimiento y a las leyes expedidas con anterioridad al hecho, dejando a la actora en completo estado de indefensión.

Una vez reseñados los motivos de inconformidad hechos valer por el actor, esta *Sala* procederá a su estudio privilegiando el principio de mayor beneficio a efecto de que la sentencia se dicte atendiendo a los temas de fondo por sobre aspectos formales en acatamiento a los principios de impartición de justicia consagrados en el artículo 17 de la *Constitución Nacional*, mismo que establece el derecho de administración de justicia y el deber de privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.

"Art. 17.- Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.

*Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos **en los juicios** o procedimientos seguidos en forma de juicio, **las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.***

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio contenido en la tesis (IV Región) 2o.13 K (10a.) del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, publicado con número de registro 2016171 en la página 1524

del libro 51, tomo III de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, correspondiente al mes de febrero de dos mil dieciocho

"PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO FRENTE A FORMALISMOS PROCEDIMENTALES Y SOLUCIONES DE FONDO DE LOS CONFLICTOS. ÉSTAS DEBEN PRIVILEGIARSE FRENTE A AQUÉLLOS, SIEMPRE QUE NO SE AFECTE LA IGUALDAD DE LAS PARTES, EL DEBIDO PROCESO U OTROS DERECHOS. Durante mucho tiempo fue motivo de crítica para los tribunales de amparo que las sentencias protectoras se concedieran por aspectos formales o procedimentales y no por temas de fondo; lo cual motivó que mediante la expedición de la nueva Ley de Amparo (publicada en el Diario Oficial de la Federación el dos de abril de dos mil trece), se estableciera en su artículo 189 que los órganos jurisdiccionales de amparo procederían al estudio de los conceptos de violación atendiendo a su prelación lógica, pero privilegiando en todo momento el principio de mayor beneficio; y fue en ese contexto que por reforma al precepto 17 de la Constitución General de la República publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2017, se adicionó a dicho dispositivo un tercer párrafo, en el que se puntualizó "Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.". Por tanto, acorde con esa aspiración social y en estricto acatamiento a los artículos citados, en los juicios o en los procedimientos relativos, todas las autoridades deben privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales, con la única limitante de que no se afecte la igualdad de las partes, el debido proceso u otros derechos."

En este orden de ideas, analizados en su conjunto los motivos de inconformidad segundo, tercero y cuarto resultan fundados y suficientes para declarar la nulidad del acto impugnado.

En efecto, en la parte que interesa del segundo motivo de inconformidad, la actora aduce que el acto impugnado contraviene los artículos 1, 2, 3, 4, 6, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 33, 34, 37, 38 y 39 de la Ley del Registro Público pues la actora cumplió cabalmente los requisitos para la inscripción solicitada y el hecho de adicionar requisitos a los establecidos en los artículos 38 y 39 de la Ley del Registro Público actualiza un exceso en la autoridad al

000195

establecer condicionantes no contenidas en una disposición jurídica.

Por su parte, en su tercer motivo de inconformidad adujo que de la resolución de rechazo de inscripción impugnada se observa que la autoridad se excede de sus atribuciones y declara la improcedencia de la solicitud de la parte actora, por lo que se actualizan las causales de nulidad previstas en el artículo 83, fracciones II, IV y VI de la *Ley del Tribunal*, toda vez que la actora presentó ante el *Registro Público* toda la documentación requerida y exigida por el artículo 38 de la *Ley del Registro Público*, para que se hubiese declarado procedente la inscripción.



Por otra parte, en su cuarto motivo de inconformidad alegó que el acto impugnado le impide ejercer libremente sus derechos establecidos en los artículos 2877, 2878, 2879, 2880, 2882 y 2886 del *Código civil*, así como los artículos 1, 2, 38 y 39 de la *Ley del Registro Público* porque dio cabal cumplimiento y reunió y presentó todos los requisitos previstos en la ley, por lo que el acto impugnado contraviene tales preceptos de derecho, pues conforme a las referidas disposiciones legales la autoridad tiene la obligación de dar curso al trámite solicitado y declarar procedente e inscribir el acto de adquisición de la propiedad del inmueble, por lo que solicita se declare la nulidad del acto impugnado y sea revocado, dictando uno nuevo donde sea declarada procedente la solicitud de inscripción.

Como se anticipó, los referidos motivos de disenso son fundados y aptos para declarar la nulidad de la resolución impugnada atento a las siguientes consideraciones.

La parte actora presentó solicitud de inscripción de la escritura pública número 26246 volumen 346, folio 8429 de veintisiete de marzo de dos mil veinte, pasada ante la Fe del

000196

Notario Público Auxiliar de la Notaría Pública 3, de la Ciudad de Tehuacán, Estado de Puebla, en el que se hace constar el contrato de compraventa celebrado entre "DEUTSCHE BANK MÉXICO" S. A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria como parte vendedora y "CASAS Y TRÁMITES INMOBILIARIOS", S. de R.L. de C.V., como parte compradora, en cuyo capítulo segundo de las cláusulas se establece que se vendió el lote de

*****4

*****4

con clave catastral

*****2

foja

57 de autos).

Al tratarse de un documento por virtud del cual se transmita, adquiera o modifique la propiedad de un bien inmueble, su registro se rige por el capítulo tercero "del Registro Inmobiliario" de la Ley del Registro Público cuyos artículos 38 y 39 contemplan la documentación que deberá acompañarse y los requisitos que debe reunir el documento traslativo de dominio del bienes inmuebles a efecto de que sea inscribible.

"CAPÍTULO TERCERO

DEL REGISTRO INMOBILIARIO

ARTÍCULO 38.- Para el registro de documentos por virtud de los cuales se transmita, adquiera o modifique la propiedad de bienes inmuebles, deberá acompañarse la siguiente documentación:

I. Deslinde catastral, debidamente autorizado por el Catastro Municipal, con excepción de los terrenos destinados a la donación a favor del Estado o de o de los municipios, en estos casos bastará la exhibición del plano autorizado por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano o Dirección de Catastro Municipal correspondiente;

II. Avalúo expedido por la Comisión Estatal de Avalúos, Instituciones Bancarias, Corredor Público o perito valuador autorizado, con excepción de los terrenos destinados al Estado o municipios;

III. Declaración del impuesto sobre adquisiciones de bienes inmuebles y transmisión de dominio;

000197

IV. Declaración de impuestos federales en su caso; y

V. Certificado de libertad de gravámenes fiscales.

ARTÍCULO 39.- Los documentos traslativos de dominio de bienes inmuebles serán inscribibles siempre que reúnan los siguientes requisitos:

I. Indicación del lugar en que se ubique; señalando en su caso, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia o poblado, número de lote, manzana y clave catastral; y

II. Descripción del predio estableciendo superficie, medidas y colindancias que deberá concordar con su antecedente registral.

Asimismo, deberá contener la demás información a que se refieren los artículos 20, fracción I, y 33 de esta Ley, según resulte aplicable en cada caso."

Pues bien, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley del Registro Público, exhibió la siguiente documentación:

I.- Acta de deslinde del inmueble con clave catastral

*****2

lote 2, manzana 23 certificada por el Departamento de Catastro Municipal de Mexicali con sello de despachado de veintitrés de julio de dos mil diecinueve (visible a foja 68 de autos).

II.- Avalúo número

*****5

pedido por el valuator

*****6

con cédula profesional de arquitecto *****7 tificado por el Ayuntamiento de Mexicali el nueve de julio de dos mil diecinueve (visible a fojas 69 a 76 de autos).

III. Declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles expedido por la Recaudación de Rentas de la Tesorería Municipal de Mexicali con número de control 43317 con fecha límite de pago del treinta de abril de dos mil veinte (visible a foja 77 de autos).

IV. Pago de Impuesto sobre la Renta a entidades federativas por enajenación de bienes inmuebles de dieciséis de julio de dos mil veinte (visible a foja 78 de autos)

000198

V. Certificado Catastral para Constancia de libertad de gravámenes expedido por el Departamento de Catastro de la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali con número de folio de trámite 915566 y fecha de pago de dos de julio de dos mil diecinueve.

Por su parte, la escritura pública cuyo registro se solicitó, en el que se hace constar el contrato de compraventa del inmueble Indica, como exige el artículo 39, fracción I de la Ley del Registro Público, el lugar en que se ubica el inmueble:

*****4

*****4 y clave catastral *****2 (foja 57 de autos). Asimismo, conforme a la fracción II del artículo en cita, se

*****4

mismas medidas y colindancias que concuerdan con el antecedente registral que obra a foja 63 de autos.

Ahora bien, obra a fojas 66 y 67 de autos la resolución impugnada contenida en el reporte de rechazo emitida por la Sub-Registradora el diecinueve de junio de dos mil veinte, relativa al volante número *****1 con sello original impreso que se lee "IMPROCEDENTE" y cuyo contenido se transcribe a continuación:

"GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN
MEXICALI

REPORTE DE RECHAZO

000199

FECHA DE IMPROCEDENCIA: 19 DE JUNIO DEL 2020
ANALISTA: LIC. KARINA BEATRIZ AVILA LEON
VOLANTE *****1
RECIBO C
FECHA: 28 DE MAYO DEL 2020
HORA: 07:56:53
MONTO TOTAL: *****3

ACTO CONTRATO DE COMPRAVENTA

DIVISIÓN CIVIL

ESCRITURA PÚBLICA PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA, NÚMERO 26246 DEL VOLUMEN NUMERO 346 DE FECHA 27 DE MARZO DE 2020 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO 3 DE LA CIUDAD TEHUACÁN PUEBLA

VENDEDOR(ES) DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIV. FIDUCIARIA

COMPRADOR(ES) CASAS Y TRAMITES INMOBILIARIOS, S. DE R.L. DE C.V.

*****4

VALOR DE OPERACIÓN

*****3

VALOR DE AVALUO

ANTECEDENTE

*****1

Motivos de Improcedencia

Observaciones

RECHAZADO

NO ES PROCEDENTE REALIZAR LA PRESENTE INSCRIPCION EN VIRTUD DE

**SE DETECTAN VISIBLES INCONSISTENCIAS EN LAS FIRMAS Y RUBRICAS PLASMADAS POR EL NOTARIO EN EL TESTIMONIO, ASI MISMO COMO EN LOS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA ESCRITURA (ANEXOS).

POR LO QUE RESPECTA AL ACTO DE CANCELACION, NO SE ACOMPAÑA DOCUMENTO IDONEO QUE ACREDITE LA PERSONALIDAD DE LAS PARTES, TANTO DEL ACREEDOR COMO DEL DEUDOR.



000200

QUE OMITIO AGREGAR TESTIMONIOS PARA ACREDITAR PERSONALIDAD OMITIENDO TAMBIEN ANEXAR LAS IDENTIFICACIONES OFICIALES VIGENTES.

**ASI MISMO EL NOMBRE DEL ACREEDOR Y VENDEDOR QUE REFIERE EN EL PROEMIO DE LA ESCRITURA ES INCORRECTO

POR LO QUE DE LA MANERA MAS ATENTA SE SOLICITA REALIZAR LAS CORRECCIONES Y/O ACLARACIONES CORRESPONDIENTES, A FIN DE ESTAR EN POSIBILIDADES DE REALIZAR LO SOLICITADO.

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS ARTICULOS [SIC] 2880, 2882, DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y ARTICULOS 1, 4, 28, 34 Y 39 DE LA LEY DEL REGISTRO PUBLICO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

EL SUBREGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

MARIA DE LA LUZ LIRA DUEÑAS"

Ahora bien, de un análisis a la resolución impugnada, se advierte que la Sub-Registradora, una vez revisados los requisitos presentados por la actora, sostuvo el reporte de rechazo de inscripción únicamente en los siguientes motivos de improcedencia:

Que se detectaron visibles inconsistencias en las firmas y rúbricas plasmadas por el notario en el testimonio, así como en los documentos que integran la escritura (anexos).

Que respecto al acto de cancelación, no se acompañó documento idóneo que acredite la personalidad del acreedor como del deudor.

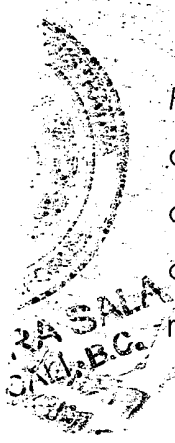
Que omitió agregar testimonios para acreditar personalidad omitiendo también anexar las identificaciones oficiales vigentes.

Que el nombre del acreedor y vendedor que refiere en el proemio de la escritura es incorrecto.

Por lo anterior, la autoridad demandada le solicitó realizar las correcciones y/o aclaraciones correspondientes, a fin de estar en posibilidades de realizar lo solicitado.

000201

De lo anterior, se concluye que las observaciones detectadas por la autoridad versan únicamente sobre el documento cuyo registro se solicitó, esto es, de la escritura pública en la que se contiene el contrato de compraventa del bien inmueble y, en específico respecto a inconsistencias de las firmas y rúbricas plasmadas por el notario en el testimonio y anexos, que no se acompañó documento idóneo que acredite la personalidad de los contratantes respecto al acto de cancelación [sic], que se omitió agregar testimonios para acreditar la personalidad así como identificaciones oficiales vigentes y que es incorrecto el nombre del acreedor y vendedor que refiere en el proemio de la escritura.



Ahora bien, conforme al artículo 34 de la *Ley del Registro Público*, la autoridad puede resolver únicamente en dos sentidos, o bien resuelve la procedencia o improcedencia del registro del documento y, en este último caso, se hará del conocimiento del interesado que lo solicite, mediante un reporte.

"ARTÍCULO 34.- El Registrador resolverá la procedencia o improcedencia del registro de documentos dentro del plazo de cinco días hábiles, a partir de la fecha de su recepción.

De resultar procedente la inscripción, deberá generarse el folio electrónico o partida respectiva que contenga las formalidades a que se refiere el artículo anterior. En tal caso el registro surtirá efectos desde la fecha de su ingreso en ventanilla. Si se califica de improcedente, se hará del conocimiento del interesado o en su caso a la autoridad que lo solicite, mediante un reporte."

Por consecuencia, la solicitud de realizar correcciones o aclaraciones, a fin de estar en posibilidades de realizar lo solicitado, que es el registro del documento, no tiene sustento jurídico.

Por otra parte, las disposiciones legales en que la autoridad demandada fundamenta su resolución de rechazo de inscripción son los artículos 2880 y 2882 del *Código civil* y los artículos 1, 4, 28, 34 y 39 de la *Ley del Registro Público*.

000202

Los artículos 2880 y 2882 del Código civil establecen lo siguiente.

"ARTICULO 2880.- El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse; llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 2882. En caso contrario, devolverá el título sin registrar, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro."

"ARTICULO 2882.- Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare el título, o la referencia al registro anterior en donde consten estos datos; así mismo constará la mención de haberse agregado croquis, levantamiento topográfico o deslinde debidamente autorizados y certificados por el Catastro Municipal competente en la jurisdicción territorial donde se ubique el inmueble;

II.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las Fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en el título la estimación que le den;

IV.- Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantido, y si causare réditos, la tasa o el monto de éstos y la fecha desde que deban correr;

V.- Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven, y las sociedades, por su razón o denominación; ✓

VI.- La naturaleza del acto o contrato;

VII.- La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado;

VIII.- El día y la hora de la presentación del título en el Registro."

Por su parte, los artículos 1, 4, 28, 34 y 39 de la Ley del Registro Público establecen lo siguiente:

"ARTÍCULO 1.- La presente Ley es de orden público, de observancia obligatoria en el Estado de Baja California, y tiene

000203

por objeto establecer las disposiciones legales que regularán la actividad registral, que al efecto ejecute el Registro Público de la Propiedad y de Comercio."

"ARTÍCULO 4.- Los registradores y subregistradores tendrán fe para hacer constar de manera veraz y exacta la existencia de las inscripciones, anotaciones y documentos que obren en sus archivos de registro, conforme a las funciones que esta Ley y las demás disposiciones legales aplicables establezcan."

"ARTÍCULO 28.- Cuando se trate del registro de documentos referentes a la transmisión de propiedad, gravámenes y demás actos jurídicos relacionados con ella, así como en los casos que establece el artículo 14 de esta Ley, solo se procederá a la inscripción cuando el bien o derecho estuviere inscrito a nombre del que tenga derecho a disponer del mismo o de la persona en contra de quien se decrete la providencia.

Cuando los bienes del deudor se encuentren inscritos en copropiedad, se asentará tal circunstancia en el documento materia del registro."

"ARTÍCULO 34.- El Registrador resolverá la procedencia o improcedencia del registro de documentos dentro del plazo de cinco días hábiles, a partir de la fecha de su recepción.

De resultar procedente la inscripción, deberá generarse el folio electrónico o partida respectiva que contenga las formalidades a que se refiere el artículo anterior. En tal caso el registro surtirá efectos desde la fecha de su ingreso en ventanilla. Si se califica de improcedente, se hará del conocimiento del interesado o en su caso a la autoridad que lo solicite, mediante un reporte.

El Registrador no juzgará de la orden judicial o administrativa que decrete un registro, pero si a su juicio concurre una circunstancia por la que legalmente no debe practicarse, lo hará saber así a la autoridad respectiva. Si a pesar de ello ésta insiste, se hará el mismo."

"ARTÍCULO 39.- Los documentos traslativos de dominio de bienes inmuebles serán inscribibles siempre que reúnan los siguientes requisitos:

I. Indicación del lugar en que se ubique; señalando en su caso, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia o poblado, número de lote, manzana y clave catastral; y

II. Descripción del predio estableciendo superficie, medidas y colindancias que deberá concordar con su antecedente registral.

Asimismo, deberá contener la demás información a que se refieren los artículos 20, fracción I, y 33 de esta Ley, según resulte aplicable en cada caso."

Por una parte, de los preceptos legales supra transcritos no se advierte que ninguno faculte a la autoridad



000204

demandada a solicitar a la parte actora realizar corrección o aclaración alguna, a fin de inscribir el acto solicitado, de lo que se reitera que tal solicitud carece de sustento jurídico.

Por otra parte, debe precisarse que si bien las disposiciones transcritas del *Código civil* señalan que el registrador puede observar si el título presentado es de los que deben inscribirse así como si llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 2882, ello en modo alguno le autoriza a realizar prevención alguna, ni a rechazar su registro por los motivos que adujo en su resolución puesto que ninguno de ellos está previsto expresamente en los fundamentos invocados, de ahí que la autoridad se haya excedido con las observaciones efectuadas por carecer de sustento jurídico las mismas.

A lo anterior no obstan los argumentos defensivos de las autoridades demandadas en el sentido de que los motivos de inconformidad devienen inoperantes a partir de premisas falsas, y que inclusive se atendió una obligación de ley al haber requerido al actor para efectos de que se sirviera a corregir y/o aclarar su petición, así como que jamás se negaron a inscribir, sino que salvaguardando el derecho de la parte actora derecho se avocaron únicamente a requerirla para que subsanara sus errores, lo que no encuadra en el supuesto de un acto definitivo, en razón de que una vez que éste subsane sus omisiones la autoridad procederá a la inscripción solicitada.

Lo anterior se sostiene en que, como se sostuvo en el considerando quinto de esta Sentencia, la resolución impugnada es un acto definitivo ya que la autoridad solo está facultada para registrar o rechazar el registro, y en el caso, las demandadas sostienen que la prevención efectuada fue en cumplimiento a una obligación legal sin que hubieren señalado precepto legal alguno en que funden la procedencia a realizar las solicitudes efectuadas.

SÉPTIMO. Nulidad.- En las condiciones relatadas en el considerando que antecede, procede declarar la nulidad de la resolución impugnada con fundamento en el artículo 83, fracción IV de la Ley del Tribunal.

"ARTÍCULO 83.- Serán causas de nulidad de los actos y resoluciones impugnadas:

[...]

IV.- Violación de las disposiciones aplicadas o no haberse aplicado las debidas;"

Lo anterior tomando en consideración que si bien la autoridad expresó fundamentos en su resolución, éstos se aplicaron indebidamente, pues ninguno de ellos le facultaba para dejar de realizar la inscripción solicitada, toda vez que las observaciones efectuadas no constituyen requisitos para la procedencia de la inscripción, lo que se traduce en una violación formal a las disposiciones aplicadas.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio contenido en la tesis XIV.2o.45 K del Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Cuarto Circuito publicada con número de registro 182181 en la página 1061 del Tomo XIX del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente al mes de febrero de dos mil cuatro cuyo rubro y texto se reproducen en seguida.

"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. LA INADECUADA O INDEBIDA EXPRESIÓN DE ESTA GARANTÍA CONFIGURA UNA VIOLACIÓN FORMAL A LA LEY APLICADA. La exigencia que establece el artículo 16 de la Constitución Federal en el sentido de que las autoridades funden y motiven sus actos queda satisfecha desde el punto de vista formal cuando se expresan las normas legales aplicables, así como los razonamientos tendientes a adecuar el caso concreto a esa hipótesis normativa. Ahora bien, tratándose de la debida motivación basta que la autoridad exprese los razonamientos sustanciales al respecto sin que pueda exigirse que se abunde más allá de lo estrictamente necesario para que se comprenda el razonamiento expresado. En este sentido, sólo podrá estimarse que se transgrede la garantía de motivación cuando dichos razonamientos sean tan imprecisos que no proporcionen elementos al gobernado para defender sus derechos, o bien, impugnar aquéllos. En consecuencia, si se satisfacen los

000206

requisitos esenciales de fundamentación y motivación de manera tal que el gobernado conozca la esencia de los argumentos legales y de hecho en que se apoyó la autoridad y quede plenamente capacitado para desvirtuarlos, **pero se aplica indebidamente la ley, propiamente no se está en el caso de la violación a la garantía a que se refiere el artículo 16 citado, sino en presencia de una violación formal a la ley aplicada por la indebida o inadecuada expresión de esa fundamentación y motivación.**"

Aunado a lo anterior, debe decirse que, en consecuencia, en la resolución impugnada se omitió aplicar la disposición contenida en el artículo 34 de la *Ley del Registro Público* en la parte que dispone que el registrador resolverá la procedencia del registro de documentos, toda vez que, al haber cumplido la parte actora con los requisitos contenidos en el artículo 38 y 39 de la ley en cita, la inscripción resultaba procedente.

Toda vez que los motivos de inconformidad analizados en forma conjunta produjeron la nulidad lisa y llana de la resolución impugnada, atento al principio de mayor beneficio, resulta innecesario el estudio de los restantes motivos de inconformidad primero y quinto, toda vez que cualquiera que fuera el resultado de ese estudio no mejoraría lo alcanzado con la declaración de nulidad determinado en esta Sentencia.

OCTAVO. Condena.- Como consecuencia de la declaración de nulidad determinada en el considerando sexto de esta Sentencia, y para salvaguardar el derecho del afectado, con fundamento en el artículo 84 de la *Ley del Tribunal* se condena a la *Sub-Registradora* a emitir una resolución en la que deje sin efectos la resolución impugnada y, en su lugar, emita otra en la que ordene el registro solicitado.

"ARTÍCULO 84.- Para salvaguardar el derecho del afectado, la sentencia que declare fundada la pretensión del demandante dejará sin efectos el acto o resolución impugnada. Fijará, además, los términos de la resolución que en su caso deba dictar la autoridad demandada y, de sentencia de condena, se ordenará también a la autoridad demandada el hacer, el no hacer o el dar que correspondan,

000207

como consecuencia de la nulidad del acto o resolución impugnada."

Para cumplir lo anterior, deberá resolver la procedencia del registro de la escritura pública número 26246 volumen 346, folio 8429 de veintisiete de marzo de dos mil veinte, pasada ante la Fe del Notario Público Auxiliar de la Notaría Pública 3, de la Ciudad de Tehuacán, Estado de Puebla y, con fundamento en el artículo 34 de la *Ley del Registro Público*, deberá generar el folio electrónico o partida respectiva que contenga las formalidades a que se refiere el artículo 33 de la ley en cita, precisando que el registro surte efectos desde la fecha de su ingreso en ventanilla.

Asimismo, conforme al artículo 37 de la *Ley del Registro Público*, la autoridad demandada deberá hacer constar en el documento que inscribirá, una leyenda que contendrá los datos consignados en el precepto legal en cita.

"ARTÍCULO 37.- En los documentos autorizados para su inscripción, se hará constar una leyenda que contendrá:

I. Número de inscripción registral;

II. Sección a la que pertenece;

III. Fecha de inscripción;

IV. Fecha y hora en que fueron cubiertos los derechos correspondientes;

V. Oficina Registradora;

VI. Nombre y firma del Registrador; y

VII. Sello de la oficina, cuando el documento sea físico."

NOVENO. Sobreseimiento.- Atento a las consideraciones expuestas en el considerando cuarto de esta Sentencia en el que se declaró actualizada la causal de improcedencia prevista en el artículo 40, fracción VI de la *Ley del Tribunal* porque de las constancias de autos aparece claramente, que no existe acto impugnado atribuible a la Registradora, resulta procedente el sobreseimiento del juicio

000208

únicamente por lo que hace a la referida autoridad con fundamento en el artículo 41, fracción II de la *Ley del Tribunal*.

"ARTÍCULO 41.- *Procede el sobreseimiento del juicio:*

[...]

II.- Cuando durante el juicio apareciere o sobreviniere alguna de las causales de improcedencia a que se refiere el Artículo anterior;"

Lo anterior, tomando en cuenta que sobrevino la causal de improcedencia del juicio antes relatada.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 40, fracción VI, 41, fracción II, 82, último párrafo, 83, fracción IV y 84 de la *Ley del Tribunal*, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Se sobresee el presente juicio contencioso administrativo por lo que hace a la autoridad Registradora del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en la ciudad de Tijuana. Baja California.

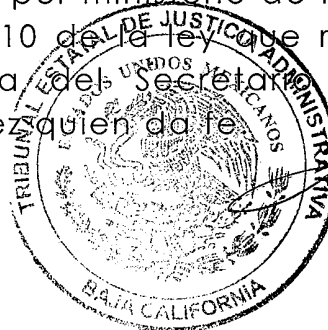
SEGUNDO.- Se declara la nulidad de la resolución contenida en el reporte de rechazo con número de volante [*****] emitido por la Sub-Registradora del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en la ciudad de Tijuana, Baja California el diecinueve de junio de dos mil veinte [*****]

TERCERO.- Se condena a la Sub-Registradora del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en la ciudad de Tijuana, Baja California a que deje sin efectos la resolución declarada nula y, en su lugar, dicte otra en la que deberá resolver la procedencia del registro de la escritura pública número 26246 volumen 346, folio 8429 de veintisiete de marzo de dos mil veinte, pasada ante la Fe del Notario Público Auxiliar de

la Notaría Pública 3, de la Ciudad de Tehuacán, Estado de Puebla y, con fundamento en el artículo 34 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California., deberá generar el folio electrónico o partida respectiva que contenga las formalidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California, precisando que el registro surte efectos desde la fecha de su ingreso en ventanilla y hará constar en el documento que inscribirá, una leyenda que contendrá los datos consignados en el artículo 37 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California.

Notifíquese personalmente a la parte actora y por oficio a las autoridades demandadas.

Así lo resolvió la Primer Secretaria de Acuerdos adscrita a la Primera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, Alma Alejandrina Razo Santoyo, quien actúa en funciones de Magistrada por ministerio de ley, en términos de lo dispuesto en el artículo 10 de la ley que rige a este Tribunal y firmó ante la presencia del Secretario de Acuerdos, José Francisco Mukillo González, quien da fe.



PRIMERA SALA
MEXICALI, B.C.

1

ELIMINADO: Numero de volante en foja 1, 3, 4, 9, 23, 24 y 33
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

2

ELIMINADO: Clave Catastral en foja 2, 4, 5, 21, 22 y 23
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

3

ELIMINADO: Monto total en foja 4 y 24
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

4

ELIMINADO: Datos del lote en foja 4, 21, 23 y 24
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

5

ELIMINADO: Numero de avaluó en foja 22
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

6

ELIMINADO: Nombre del evaluador en foja 22
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

ELIMINADO: Cedula profesional en foja 22
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

EL SUSCRITO, **HÉCTOR HERNÁNDEZ ESTRADA**, SECRETARIO DE ACUERDOS DEL JUZGADO PRIMERO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR:-----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA POR LA PRIMER SECRETARIA DE ACUERDOS, ACTUANDO EN FUNCIONES DE JUEZ TITULAR DEL JUZGADO PRIMERO DE FECHA **DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **154/2020** EN LA QUE SE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CONSIDERADO COMO LEGALMENTE RESERVADOS Y/O CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE DIEZ ASTERISCOS; VERSIÓN QUE VA EN **34 (TREINTA Y CUATRO)** FOJAS ÚTILES.-----

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS **80, 83**, FRACCIÓN VI, INCISO B) DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ARTÍCULOS **57, 58, 59, 60** Y DEMÁS APLICABLES DEL REGLAMENTO EN MATERIA DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, ARTICULO **25**, FRACCIÓN XV DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA Y ARTÍCULOS **56 Y 57** DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN Y DESCLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN, ASÍ COMO PARA LA ELABORACIÓN DE VERSIONES PUBLICAS DEL SISTEMA NACIONAL DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS. LO QUE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A **QUINCE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES**, DOY FE.-----

