



DEMANDANTE: *****1.

DEMANDADA:

SUBREGISTRADOR

REGISTRADOR PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y
OTRA.

EXPEDIENTE: 66/2025 JP

SENTENCIA

Mexicali, Baja California, a cuatro de febrero de
dos mil veintiséis.

SENTENCIA DEFINITIVA que declara la nulidad del
reporte de rechazo de inscripción de contrato de
arrendamiento contenido en el volante número *****2
de treinta de enero de dos mil veinticinco, emitido por el
Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio en
Mexicali.

GLOSARIO: Para agilizar la lectura, se simplificará
la mención de instituciones y normatividad mediante los
siguientes términos de fácil comprensión ciudadana.

Tribunal:	Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.
Juzgado:	Juzgado Primero del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.
Ley del Tribunal:	Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.
Ley del Registro:	Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California.
Subregistrador:	Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio en Mexicali.

1. ANTECEDENTES DEL JUICIO:

1.1. Demanda. El cuatro de marzo de dos mil veinticinco, la parte actora promovió demanda de nulidad, misma que se admitió, precisa aclaración, el ocho de abril de ese mismo año, en el que se tuvo como acto impugnado el reporte de rechazo de inscripción de contrato de arrendamiento contenido en el volante número *****2 de treinta de enero de dos mil veinticinco y se emplazó como autoridades demandadas al *Subregistrador* y al Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

1.2. Trámite y alegatos. Posteriormente se continuó con la tramitación del juicio en los términos que al respecto establece la *Ley del Tribunal*; mediante proveído de veintidós de mayo de dos mil veinticinco, se tuvo a las autoridades demandadas por no contestada la demanda y se dio vista a las partes para que en el plazo de cinco días formularan sus alegatos por escrito, en el entendido de que vencido ese plazo, quedaría cerrada la instrucción y citado para sentencia.

2. PRESUPUESTOS PROCESALES:

2.1. Competencia. Este *Juzgado* es competente para resolver la presente controversia, en razón de la naturaleza jurídica del acto impugnado, de la autoridad emisora y por la ubicación del domicilio de la parte actora, el cual se encuentra en la circunscripción territorial de este *Juzgado*. Lo anterior, con fundamento en los artículos 1, párrafo segundo; 4, fracción IV; 25; 26, fracción I y último párrafo de la *Ley del Tribunal*.

2.2. Existencia del acto impugnado. La existencia del acto impugnado está acreditada en el presente juicio contencioso con el original del reporte de rechazo de inscripción de contrato de arrendamiento contenido en el volante número *****2 de treinta de enero de dos mil veinticinco, emitido por el *Subregistrador*, que obra a foja 12 de autos, a la que se le otorga pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 103 de la Ley del Tribunal, en relación con los artículos 285, fracción III, 322, fracción II y 323 del Código Procesal, de aplicación supletoria.

2.3. Oportunidad. El artículo 62 de la *Ley del Tribunal* establece que la demanda debe presentarse dentro de los quince días siguientes, a aquel en que haya surtido efectos la notificación del acto impugnado conforme a la ley del acto, o al día en que se haya tenido conocimiento del mismo.

Del análisis de la demanda y anexos, se advierte que el once de febrero de dos mil veinticinco, la demandante tuvo conocimiento del reporte de rechazo de inscripción de contrato de arrendamiento contenido en el volante número *****2 de treinta de enero de dos mil veinticinco, emitido por el Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio en Mexicali.

Por lo anterior, el plazo de quince días siguientes para presentar la demanda transcurrió del doce de febrero al cuatro de marzo de dos mil veinticinco.

En este contexto, dado que la demanda fue presentada el cuatro de marzo de dos mil veinticinco, **resulta claro que su presentación fue oportuna.**

2.4. Procedencia. Tomando en cuenta que las partes no hicieron valer causales de improcedencia y sobreseimiento, ni este *Juzgado* advierte la actualización de ninguna de las previstas en la *Ley del Tribunal*, se procede al estudio de fondo del asunto.

3. ESTUDIO DE FONDO:

3.1. Motivo de inconformidad.

La parte actora planteó en su motivo de inconformidad que el oficio impugnado carece de fundamentación al no citar ningún precepto y de insuficiente motivación, al no explicar suficientemente el por qué no se puede inscribir el contrato de arrendamiento.

Que esa violación de forma cometida por la autoridad demandada al no haber expresado en el acto impugnado fundamentación y motivación le impide conocer el acto en cuanto al fondo, por carecer de los elementos necesarios para ello.

3.2. Calificación jurídica.

El motivo de inconformidad **resulta fundado**. Se explica.

Para avalar la postura que antecede, cabe precisar que el artículo 16 Constitucional establece en su primer párrafo, el imperativo para las autoridades de fundar y motivar sus actos, lo cual tiene como propósito primordial y ratio que el justiciable conozca el “para qué” de la conducta de la autoridad, lo que se traduce en darle a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias que determinaron el acto de voluntad, de manera que sea evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión permitiéndole una real y auténtica defensa.

La contravención a dicho mandato puede revestir de dos formas distintas: la que deriva de su falta y la correspondiente a su incorrección.

En el presente asunto, es procedente explicar que **la falta de fundamentación y motivación** significa la **carencia o ausencia de la cita de normas** en que se apoya una resolución o acto y **de las circunstancias especiales o razones particulares que se tuvieron en cuenta para su emisión**¹.

Cabe destacar que la motivación, entendida desde su finalidad, es la expresión del argumento que revela y explica al justiciable la actuación de la autoridad, de modo que, además de justificarla, le permite defenderse

¹ Apoya lo anterior la jurisprudencia I.3º.C. J/47 que sustenta el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, registro 170307, de rubro: “FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. LA DIFERENCIA ENTRE LA FALTA Y LA INDEBIDA SATISFACCIÓN DE AMBOS REQUISITOS CONSTITUCIONALES TRASCIENDE AL ORDEN EN QUE DEBEN ESTUDIARSE LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN Y A LOS EFECTOS DEL FALLO PROTECTOR.

en caso de que resulte irregular; la violación de esta garantía puede ser²:

a) Formal, cuando hay omisión total o incongruencia del argumento explicativo, o éste es tan insuficiente que el destinatario no puede conocer lo esencial de las razones que informan el acto, de manera que esté imposibilitado para cuestionarlo y defenderse adecuadamente; y,

b) Material, cuando la explicación o razones dadas son insuficientes o indebidas, pero dan noticia de las razones, de modo que se pueda cuestionar el mérito de lo decidido.

Por tanto, las posibilidades de defensa deben analizarse en función de las irregularidades o ilegalidades inherentes a la citada garantía, es decir, si derivan de: omisión de la motivación, motivación insuficiente o indebida motivación.

3.3. Caso concreto.

En la parte que interesa, el acto impugnado consistente en el reporte de rechazo de expedición de certificado de no inscripción contenido en el volante número *****2 de treinta de enero de dos mil veinticinco, emitido por el *Subregistrador*, es del tenor siguiente:

"Se encuentra una inscripción preventiva bajo partida *****2 que dice que no se haga ningún movimiento."

Como puede observarse de la anterior transcripción, se desprende que el *Subregistrador*, expidió un reporte en atención a la solicitud efectuada por la hoy demandante, indicando que no era posible realizar la inscripción del contrato solicitado por la parte actora, en

² Tesis sustentada por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIV, septiembre 2006, visible en la página 1498, registro 174228 cuyo rubro es el siguiente: "MOTIVACIÓN. FORMAS EN QUE PUEDE PRESENTARSE LA VIOLACIÓN A ESA GARANTÍA EN FUNCIÓN DE LAS POSIBILIDADES DE DEFENSA DEL AFECTADO."

virtud de que existía una inscripción preventiva que no permite que se realice ningún movimiento.

Sin embargo, la autoridad demandada al elaborar el oficio reclamado, como lo adujo la parte actora, **omitió exponer fundamento legal alguno** en el que soportara su determinación; pues no existe evidencia alguna de la que se desprendan los dispositivos que se aplicaron al caso concreto, y en los que apoyó su acto.

Además, al emitir el oficio en mención, la autoridad tampoco señaló con precisión las razones particulares o causas que haya tenido para la emisión del acto, en tanto que únicamente hizo referencia a que existe una inscripción preventiva que dice que no se haga ningún movimiento; lo cual **resulta insuficiente** para emitir su determinación, pues no da elementos para que la hoy demandante tenga conocimiento pleno de las circunstancias que determinaron el actuar.

Pues la autoridad no hizo mención a elementos como la fecha a partir de la cual no se podría hacer ningún movimiento, ni quien ordenó la inscripción preventiva que prohibió la inscripción solicitada por la parte actora, cuestiones que resultaban necesarias a fin de dar a conocer a detalle y de manera completa la esencia de la negativa, de manera que sea evidente y muy claro poder cuestionar y controvertir la decisión, permitiéndole una real y autentica defensa.

En ese tenor, se tiene que el oficio impugnado, viola los principios de legalidad y seguridad jurídica tutelados por el artículo 16 constitucional, ya que **existe falta de fundamentación y motivación insuficiente** por parte del *Subregistrador*, al no haber citado las normas en que apoyó su acto y en virtud de que el argumento vertido resulta escaso para que la parte actora tuviera conocimiento pleno de las circunstancias y elementos considerados por la autoridad al otorgar la respuesta a su petición.

De ahí que, como se dijo, el motivo de inconformidad es fundado.

Por otra parte, la demandada mediante oficio *****3, recibido el veintiocho de abril de dos mil veinticinco, informó que al momento de la solicitud materia del presente juicio, se encontraba vigente la inscripción preventiva concerniente a la concesión de una suspensión definitiva otorgada por el Juzgado Tercero de Distrito en el Estado, a efecto de que las cosas se mantuvieran en el estado que se encontraban.

Sin embargo, procedió a verificar el cambio de situación jurídica en el juicio de amparo del que se derivó la inscripción preventiva advirtiéndose que dicho juicio de amparo se sobreseyó.

De lo que resulta inconcuso que la razón de la negativa plasmada en el volante número *****2 de treinta de enero de dos mil veinticinco, emitido por el Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio en Mexicali, ya no existe.

En las relatadas condiciones, se actualiza la causa de nulidad prevista en el artículo 108, fracciones II y IV, de la *Ley del Tribunal*, al no haberse respetado las formalidades que legalmente debía revestir el acto administrativo y al considerar indebidamente la suspensión definitiva otorgada por el Juzgado Tercero de Distrito en el Estado.

4. EFECTOS DEL FALLO:

Como consecuencia de la nulidad declarada, con fundamento en el artículo 109 de la *Ley del Tribunal*, corresponde en este apartado fijar los términos de la resolución que en su caso deba dictar la autoridad demandada y ordenar el hacer, el no hacer o el dar que correspondan para salvaguardar el derecho del afectado.

En el caso, es necesario precisar que debe tomarse en consideración que en la resolución impugnada, la autoridad demandada resolvió una petición efectuada por la parte actora, por tanto, la nulidad decretada por no haberse fundado ni motivado el acto debe ser para efecto de que se emita una nueva resolución, pues de otra manera se contravendría el derecho de petición y el principio de

seguridad jurídica tutelados, respectivamente, por los artículos 8o. y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Una vez precisado lo anterior, **resulta procedente condenar al Subregistrador a que realice lo siguiente:**

1. Deje sin efectos el reporte de rechazo de inscripción de contrato de arrendamiento contenido en el volante número *****2 de treinta de enero de dos mil veinticinco, emitido por el Subregistrador.

2. En su lugar, emita otro en el que funde y motive suficientemente su determinación, pudiendo ser en el mismo sentido o en uno diverso, según las consideraciones que al momento de resolver estime pertinentes, entre las que debe apreciar lo informado en el oficio *****3, de su índice, es decir que la suspensión otorgada en el juicio de amparo *****4 del índice del Juzgado Tercero de Distrito en el Estado, dejó de tener efectos.

5. PUNTOS RESOLUTIVOS:

En mérito de todo lo anteriormente expuesto y fundado, **se resuelve:**

PRIMERO. Se **declara la nulidad** del reporte de rechazo de inscripción de contrato de arrendamiento contenido en el volante número *****2 de treinta de enero de dos mil veinticinco, emitido por el Subregistrador.

SEGUNDO. Se **condena** al Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio en Mexicali a que deje sin efectos el reporte declarado nulo y, en su lugar, emita otro en el que funde y motive suficientemente su determinación, pudiendo ser en el mismo sentido o en uno diverso, según las consideraciones que al momento de resolver estime pertinentes, entre las que debe apreciar lo informado en el oficio *****3, de su índice, es decir que la suspensión otorgada en el juicio de amparo *****4 del índice del



Juzgado Tercero de Distrito en el Estado, dejó de tener efectos.

Notifíquese a las partes mediante Boletín Jurisdiccional.

Así lo resolvió Raúl Aldo González Ramírez, Primer Secretario de Acuerdos del Juzgado Primero del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California en funciones de Juez Titular por Ministerio de Ley en términos del artículo 12 de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, según designación hecha mediante Acuerdo de Pleno de ocho de junio de dos mil veintitrés; y firma ante la presencia del Secretario de Acuerdos, Antonio Bio Jiménez, que autoriza y da fe.

RAGR/ABJ

1

ELIMINADO: Nombre de la parte actora, 1 párrafo con 1 renglón, en página 1.
Fundamento legal: artículos 115, 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: Número de volante, 9 párrafos con 9 renglones, en páginas 1, 2, 3, 5, 7 y 8.
Fundamento legal: artículos 115, 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: Número de oficio, 3 párrafos con 3 renglones, en página 7 y 8.
Fundamento legal: artículos 115, 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: Número de juicio de amparo, 2 párrafos con 2 renglones, en página 8.
Fundamento legal: artículos 115, 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, **ANTONIO BIO JIMÉNEZ**, SECRETARIO DE ACUERDOS DEL JUZGADO PRIMERO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HAGO CONSTAR: -----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA DICTADA EN EL EXPEDIENTE **66/2025 JP**, EN LA QUE SE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CLASIFICADO COMO CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE, INSERTANDO DIEZ ASTERISCOS, VERSIÓN QUE VA EN 9 **(NUEVE)** FOJAS ÚTILES. -----

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 54, 60, FRACCIÓN III, B), 99, 104 DE LA LEY DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y APERTURA INSTITUCIONAL, Y 55, 57, 58, 59 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, LO QUE SE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A **DIECIOCHO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTISÉIS**. DOY FE.----



Bio Jim

JUZGADO PRIMERO
MEXICALI, B.C.