



JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

ACTOR: *****₁

AUTORIDAD DEMANDADA: REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE TECATE, BAJA CALIFORNIA

EXPEDIENTE: 250/2019 SS

Tijuana, Baja California, a ocho de abril de dos mil veintidós.

SENTENCIA DEFINITIVA que se emite en los autos del Juicio Contencioso Administrativo **250/2019 SS**, promovido por *****₁, en contra de la autoridad **REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE TECATE, BAJA CALIFORNIA**, en la cual se confirma la resolución impugnada, bajo los siguientes:

ANTECEDENTES:

1.1- Que mediante escrito presentado en veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, compareció *****₁, instaurando demanda en contra de la autoridad Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de Tecate, Baja California, señalando como actos impugnados:

Resolución administrativa de fecha cinco de noviembre de dos mil diecinueve, mediante la cual niega la cancelación total o parcial de la inscripción de la partida *****₂ de fecha *****₃.

1.2.- La parte actora señaló como hechos constitutivos de su pretensión, los que se indican en el escrito de demanda en el cual además hizo valer los motivos de inconformidad que consideró pertinentes y ofreció las pruebas que estimó necesarias, sin que sea necesario hacer su transcripción por no constituir una exigencia legal, ni ser causa de afectación a la esfera de derechos del demandante. Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia por reiteración de tesis VI.2º.J/129 del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable en la página 599 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo VII, correspondiente al mes de abril de mil novecientos noventa y ocho, Novena Época, de rubro es: CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.

1.3.- Por auto de veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, se admitió la demanda ordenándose emplazar a la autoridad demandada quien dio contestación a la demanda extemporánea, por lo que mediante auto de dieciocho de marzo de dos mil veinte, se tuvo por no contestada la demanda y por ciertos los hechos que el actor le atribuya de manera precisa, salvo que por las pruebas rendidas o por hechos notorios resulten desvirtuados.

1.4- El diez de febrero de dos mil veintiuno, se cito a las partes para oír sentencia. Posteriormente, mediante auto de doce de abril de dos mil veintiuno se levantó la citación; para citarse para sentencia a las partes por auto de once de agosto de dos mil veintiuno.

CONSIDERANDOS

I.- Competencia.- Esta Sala, hoy Juzgado Segundo, es competente por materia para conocer del presente juicio en virtud de promoverse en contra de actos atribuidos a autoridades estatales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 22 fracción I de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California, aplicable al caso concreto de conformidad con el artículo tercero transitorio de la nueva Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, de aquí en adelante referida como *Ley del Tribunal*; asimismo es competente por territorio en virtud

de que se promueve por un particular, quien señala domicilio en la ciudad de Tijuana, el cual se encuentra dentro de la circunscripción territorial de esta Sala, que fue fijada por Acuerdo del Pleno de este Tribunal, en Sesión de fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y cuatro, de conformidad con lo dispuesto por los diversos artículos 17 fracción VI, 18 fracción II, 21 y 22 primer párrafo de la citada ley.

Por otra parte, se precisa que conforme el Acuerdo del Pleno de este Tribunal de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, en el que se toman diversas determinaciones con motivo de la entrada en vigor de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno, destacan los puntos **SEGUNDO Y CUARTO**, según los cuales la denominación de los órganos de primera instancia que correspondían a la Primera Sala, Segunda Sala, Tercera Sala y Sala Auxiliar, será la de Juzgado Primero con residencia en la ciudad de Mexicali, **Juzgado Segundo con residencia en la ciudad de Tijuana**, Juzgado Tercero con residencia en la ciudad de Ensenada y Juzgado Auxiliar con residencia en la ciudad de Tijuana y a partir del seis de agosto de dos mil veintiuno Juzgado Cuarto, respectivamente; además de que los Magistrados de Sala que a la fecha se encuentren en el ejercicio de sus cargos fungirán como Titulares de los Juzgados de Primera Instancia de las Salas a las que estaban adscritos. De manera que ésta Segunda Sala se denomina ahora Juzgado Segundo y la suscrita Magistrada de Sala en funciones de titular del Juzgado Segundo. De lo que se deja constancia.

Conforme el transitorio TERCERO de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado el dieciocho de junio de dos mil veintiuno, los juicios iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución final conforme las disposiciones aplicables vigentes a su inicio, con las salvedades que el propio artículo transitorio señalan.

II.- De la existencia de los actos impugnados.- La existencia del acto impugnado, consistente en la resolución administrativa de fecha cinco de noviembre de dos mil diecinueve mediante la cual niega la cancelación total o parcial de la inscripción de la partida *****₂ de fecha *****₃, quedó debidamente probada en autos con el documento en original de la misma que exhibió la parte actora, adminiculada con la copia certificada que de dicha documental exhibió la autoridad demandada en vía de informe, las cuales prueban plenamente la existencia de dicho acto, en atención a lo establecido por los artículos 322 fracción V, 323 y 405 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, aplicable supletoriamente en la materia por disposición del artículo 79 de la Ley del Tribunal, correlacionados con el artículo 51 segundo párrafo de la ley antes mencionada.

III.- Procedencia.- Las partes no plantearon causal de improcedencia alguna y este Juzgado de forma oficiosa no advierte que se actualicen los supuestos normativos establecidos en los artículos 40 y 41 de la Ley del Tribunal, por lo que se procede al análisis de la litis.

IV.- Análisis y estudio del caso.- De forma resumida, el demandante señala como motivos de inconformidad los que se aprecian de la integralidad de la demanda, consistentes en que se viola en su perjuicio la garantía que otorga el artículo 8vo Constitucional, ya que la autoridad demandada no ha cumplido con su obligación de dar respuesta a la petición que formuló por escrito, además de que su resolución es distinta a lo que esencia solicitó.

Lo anterior, ya que declara improcedente la cancelación del gravamen sobre el predio materia del presente juicio, en el sentido de que el acta de embargo deducida del juicio ejecutivo mercantil bajo expediente



*****⁴ ventilado ante el Juzgado Tercero de lo Civil promovido por *****¹ en contra de *****¹, por la cantidad de *****⁵ dólares moneda americana, embargando el inmueble en garantía.

Se duele que el Registrador no entró al estudio del fondo de la petición y por ende no acató lo dispuesto por los artículos 34, 3, fracción VIII, 11, fracción V, 9, 34, 39 fracción II de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, relativo a los documentos traslativos de dominio de bienes inmuebles, que son inscribibles siempre que se reúnan los requisitos.

Expone que la ubicación del inmueble cuyo título de propiedad se trata al haber sido inscrito, y dado que el documento que acompaño con su solicitud consistente en el certificado de inscripción de fecha *****³ a nombre del demandante de la inscripción *****² de fecha *****³, sobre los derechos posesorios de una fracción de terreno formada con parte de los lotes *****⁶, y *****⁶, ligados al *****⁷ y no al *****⁷ con una superficie de *****⁸ hectáreas diversa ubicación del inmueble comprendido en la sentencia a favor de *****¹ dentro del expediente *****⁴ por el Juez Mixto de Primera Instancia Civil de Tecate a petición de la parte actora.

IV.1 Antecedentes del caso: A efecto de estar en condiciones de resolver lo que en derecho corresponde es menester señalar los antecedentes del asunto:

Se tiene a la vista, el informe rendido por la autoridad demandada:

Oficio 456/93 de fecha ocho de julio de mil novecientos noventa y tres, donde el Juez Mixto de Primera Instancia de Tecate, Baja California, solicita al delegado del registro Público de la Propiedad y de Comercio de Teca te, proceda a efectuar la inscripción del bien descrito en la copia certificada que se anexa relativo al expediente *****⁴ ventilado ante ese Juzgado.

Inscripción partida *****² de fecha *****³ en la que aparece como datos:

Expediente: Oficio numero *****⁴ de fecha *****⁴, enviado por el Juzgado Mixto de Primera Instancia de Tecate, por el que ordena

El día veintitrés de julio de mil novecientos noventa y tres, quedó registrada el oficio 456/93 referente a la inscripción de la copia certificada del acta de embargo deducida del juicio ejecutivo mercantil dentro del expediente *****⁴ tramitado ante el Juzgado Tercero de lo Civil de la Ciudad de Tijuana, Baja California, promovido por *****¹ en contra de *****¹, por el pago de la suma de \$ *****⁵ Dls M.A., embargándose en garantía los lotes Numero *****⁶ y *****⁶ del *****⁷, Baja California, con una superficie de *****⁸ Has, localizado en el *****⁷. El cual quedo inscrito en el *****².

Registro del referido Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en el que aparecen los siguientes datos:

- a) Expediente: Oficio Numero 507/97 de fecha cuatro de junio de mil novecientos noventa y ocho, enviado por el Juzgado Misto de Primera Instancia de la ciudad de Tecate, por el que ordena inscribir la copia certificada de la sentencia definitiva debidamente ejecutoriada, deducida de las diligencias de jurisdicción voluntaria en el expediente *****⁴.
- b) Actor (es) Propietario (s): *****¹, Lote una fracc. De terreno formada con parte de los lotes *****⁶ y *****⁶ que localizado en el lugar conocido como *****⁷ Superficie *****⁸ Has Cve Cat. *****⁹

- c) Objeto del juicio: Punto Segundo resolutivo.- Por tanto se declara que ha prescrito a favor del actor y, por ende, se ha convertido en propietario absoluto respecto del lote de terreno antes descrito.
- d) Avaluó bancario: \$*****5 M.N.
- e) Disposición Especial: Auto fecha primero de junio de 1998, por el cual se declara que la misma ha causado ejecutoria para todos los efectos legales que correspondan. Ubicado en el *****7. Se anexa certificado de no contradicción expedido el *****3 a nombre de *****1, del cual el promovente adquirió los derechos posesorios respecto del predio citado, según sentencia de remate dictada dentro del juicio ejecutivo mercantil, de fecha *****3, según se especifica en la presente. ----predio objeto de las presentes diligencias, reporta el siguiente gravamen: Embargo promovido por *****1 y otro, deducido del juicio ejecutivo mercantil Exp. *****4 ante el Juzgado Tercero de lo Civil de la Ciudad de Tijuana, Baja Cfa. Por el pago de la suma de \$*****5Dls M.A. (*****5 dólares 00/100 M.A) según consta de la partida No. *****2.
- f) Antecedentes registrales *****2.

Documental pública que tiene pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 322, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado aplicado supletoriamente en la materia, atento lo disponen los artículos 30 primer y tercer párrafo y 79, ambos de la Ley del Tribunal, y que tiene eficacia demostrativa pleno para demostrar la inscripción de la partida *****2 así como los documentos analizados por la autoridad demandada y que forman parte del expediente administrativo.

Igualmente, la parte actora mediante escrito sellado de recibido el catorce de julio de dos mil diecisiete, solicito al delegado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tecate, la cancelación total del embargo inscrito bajo partida número *****2 de fecha *****3.

Posteriormente, la autoridad dio respuesta mediante oficio 484/19 de cinco de noviembre de dos mil diecinueve, que es el acto materia del presente juicio.

IV.2 Estudio de los motivos de inconformidad. La parte actora señala en síntesis como motivos de inconformidad los siguientes:

Manifiesta que la autoridad demandada determina improcedente su solicitud de cancelación del gravamen consistente en el acta de embargo deducida del juicio ejecutivo mercantil *****4 promovido ante el Juzgado Tercero de la ciudad de Tijuana, Baja California, por *****1 en contra de *****1, por la cantidad de *****5 dólares, embargando dicho inmueble en garantía.

Indica que la autoridad demandada no examino el fondo de su petición, dejando de aplicar lo establecido en los artículos 34, 3, fracción VIII, 11, fracción V, 9, 34, 39 fracción II, todos de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio vigente en la entidad.

Señala que conforme dichos artículos los documentos traslativos de dominio de bienes inmuebles son inscribibles siempre que se reúnan los requisitos de indicación de lugar donde se ubique, y que en este caso, se t rata al haber sido inscrito y tomado en cuenta que con el certificado de inscripción que acompaño de fecha doce de septiembre de mil novecientos noventa y siete, a nombre de *****1 de la inscripción número *****2 de fecha *****4, sobre los derechos posesorios de una fracción de terreno formada con parte de los lotes *****6 y *****6 ligados al *****7 y no al *****7, con superficie de *****8 Has diversa ubicación del inmueble comprendido en la sentencia dictada a favor del señor *****1 dentro del expediente *****4 por el Juzgado Mixto de Primera Instancia de lo Civil de Tecate a petición de la parte actora.



En el caso, la autoridad demandada no produjo contestación a la demanda, por lo que se le tuvo por no contestada la demanda y por ciertos hechos que el actor le impute de manera precisa, salvo que, por las pruebas rendida o por hechos notorios resulten desvirtuadas.

Los motivos de inconformidad esbozados por la parte actora, resultan infundados como se explica a continuación.

La Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California, sobre el tema señala lo siguiente:

ARTÍCULO 1.- La presente Ley es de orden público, de observancia obligatoria en el Estado de Baja California, y tiene por objeto establecer las disposiciones legales que regularán la actividad registral, que al efecto ejecute el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

ARTICULO 2.- El Registro Público de la Propiedad y de Comercio es la institución responsable de realizar la actividad registral en el Estado y dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos; así como, a los actos jurídicos que lo requieran para surtir eficacia ante terceros en los términos de ley, a fin de otorgar certeza y seguridad jurídica a los mismos. Reforma

Podrán ser materia de registro los actos, convenios y contratos relacionados con derechos reales o personales, en cuanto a su constitución, transmisión, modificación, afectación y extinción; así como, la constitución de personas morales y todos aquellos que deban inscribirse en materia de comercio.

Toda inscripción, anotación o asiento registral se hará constar de manera veraz y exacta en su archivo, utilizando las bases de datos, formas precodificadas e imágenes que esta Ley y su Reglamento autoricen.

ARTÍCULO 3.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Anotación.- Es una referencia vinculatoria a otra inscripción que indica una situación jurídica con el bien o derecho que ampara dicha inscripción.

II. Antecedente registral.- Es la descripción histórica de inscripciones realizadas con anterioridad, a la partida vigente.

III. Aviso preventivo.- Es el aviso que se genera por los motivos establecidos en el Código.

IV. Código.- Código Civil para el Estado de Baja California.

V. Director.- Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

VI. Firma electrónica.- Los datos en forma electrónica consignados en un mensaje de datos o adjuntados o lógicamente asociados al mismo por cualquier tecnología, que son utilizados para identificar al firmante en relación con el mensaje de datos e indicar que este aprueba el contenido de dicha información, aceptando que produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa.

VII. Inscripción.- Es el acto por medio del cual, el Registrador o Subregistrador observando las formalidades legales, incorpora en el folio o archivo electrónico correspondiente del Registro Público el título y sus requisitos formales en donde conste el derecho real o personal, dejando constancia de su existencia, tomando como base la finca o la persona moral.

VIII. Inscripción preventiva.- Es la inscripción que hace el registrador de un acto jurídico, indicando la fecha en que se hizo la solicitud de registro, misma que queda sujeta a inscripción definitiva ya sea, según el caso, por la presentación del instrumento que la confirma o de la resolución de la autoridad que lo ordena.

IX. Mensaje de datos.- La información contenida, generada, enviada, recibida, o archivada por medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología.



X. Partida.- Es el número de identificación único asignado por el Registrador o Subregistrador al expediente que contiene el derecho real o personal, y que se asienta en un folio electrónico determinado y está vinculado a este.

XI. Registro Público.- La Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, institución a que hace referencia el Código.

XII. Reglamento Interno.- Reglamento Interno de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California.

XIII. Sistema de Información Registral.- Es el programa informático tecnológico, que se utiliza para recibir, capturar, archivar, custodiar, enviar, intercambiar, reproducir, verificar o procesar información relacionada con los actos registrales realizados y contenidos en el acervo documental del Registro Público.

XIV. Título.- Es el documento público o privado por el que se adquiere, modifica, transmite, extingue, limita o grava, el derecho real o personal, en el cual funde su derecho la persona a cuyo favor deba hacerse la inscripción.

XV. Fondo: Fondo para la Modernización del Registro Público.

XVI. Portal: Página electrónica del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado.

XVII. Número de control: El número de volante indicado en el recibo de pago, en función del cual se determina la trazabilidad del trámite.

XVIII. Recurso: Procedimiento de inconformidad seguido por un particular ante el Director por habérsele negado el registro o anotación de un título, la cancelación de una inscripción, o la expedición de certificación alguna.

XIX. Reglamento: Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California.

XX. Archivo Registral: Es el acervo histórico integrado por las bases de datos correspondientes a cada una de las circunscripciones municipales, mismo que se integrará con las inscripciones, sus imágenes, avisos, anotaciones y demás información presentada por los usuarios.

XXI. Folio Electrónico: Documento electrónico correspondiente a un inmueble o a una persona moral, considerando cada uno de éstos como una unidad registral integral con historial jurídico propio, en el que se practican las inscripciones y anotaciones que correspondan a los mismos.

XXII. Migración: Es el traslado o transmisión de la información registral al folio electrónico.

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 4 BIS.- La función registral se regirá por los principios registrales siguientes:

I. Publicidad: Consiste en dar a conocer la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de las inscripciones o anotaciones que se verifiquen en sus respectivos asientos y mediante el acceso de cualquier persona a la consulta de la información contenida en los folios o partidas.

II. Inscripción: El Registro Público está obligado a inscribir los actos, contratos, títulos o documentos que determine la Ley, y sólo mediante dicha inscripción surten efectos frente a terceros.

III. Especialidad o determinación: Es la precisión o individualización del acto inscrito de tal manera que se identifique de manera indubitable la naturaleza y alcances de los derechos que correspondan.

IV. Consentimiento: Consiste en la necesidad de la expresión de la voluntad acreditada fehacientemente de quien aparece inscrito como titular registral de un asiento, a efecto de que se modifique o cancele la inscripción que le beneficia.

V. Tracto sucesivo: Es la concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad registral, que se da desde su primera inscripción, la cual asegura que la operación a registrar proviene de quien es el titular registral.

VI. Rogación: Este implica que el Registrador no puede actuar de oficio, sino a petición o instancia de parte interesada.

VII. Prioridad o prelación: Se refiere a que la preferencia entre derechos respecto a dos o más actos relativos a un mismo folio, se determina por el orden de su presentación ante el Registro Público, haciéndose constar el día, hora, minuto y segundo de su presentación en el volante respectivo; con independencia de la fecha de otorgamiento del documento a registrar.

VIII. Legalidad: Consiste en la función atribuida al Registrador para examinar cada documento que se presente para su inscripción, a efecto de determinar si es un documento susceptible de inscribirse, así como si cumple con los requisitos exigidos por la legislación aplicable para tal efecto.

IX. Legitimación: Certeza y seguridad jurídica que se tiene sobre los derechos inscritos, los cuales prevalecen hasta en tanto no se pruebe su inexactitud.

X. Fe pública registral: Se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho inscrito en el Registro Público, existe y pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva.

La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad, la cual opera a partir de su inscripción o anotación registral; por lo tanto, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten, conforme a la Ley. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos en que no se cumpla con los requisitos que señala el Código y esta Ley.

ARTÍCULO 11.- Son facultades y obligaciones de los Registradores, las siguientes:

I.- Supervisar que la cuantificación y liquidación de los derechos que se causen por los servicios prestados por el Registro Público sean de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos vigente; asimismo verificar las constancias relativas al cumplimiento de contribuciones que correspondan, conforme a las disposiciones legales aplicables;

II.- Inscribir por riguroso turno, según el orden de presentación de los documentos;

III.- Autorizar con su firma todas las inscripciones, inscripciones preventivas, anotaciones, avisos preventivos, ratificaciones, rectificaciones, cancelaciones y certificaciones de los libros de registro y las constancias que deben ponerse al calce de los títulos registrales;

IV.- Suministrar a la Dirección todos los datos que solicite para el ejercicio de su función;

V.- Revisar que las inscripciones se asienten correctamente, asimismo, cuidar de la exactitud y concordancia de los antecedentes de propiedad que se citen en los títulos y los que obren en el archivo registral, en los términos del Código, el Código de Comercio, esta Ley y las demás disposiciones legales aplicables;

VI.- Expedir las certificaciones de los datos y documentos que obren en los archivos registrales, que legalmente le correspondan;

VII.- Facilitar al público la información que solicite de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos públicos;

VIII.- Informar al Subregistrador y personal a su cargo, todas aquellas disposiciones de carácter legal, administrativo, fiscal y de operatividad, determinadas por la Dirección como obligatorias para el procedimiento registral; así como aquellas que se indiquen para la mejor prestación del servicio;

IX.- Dar aviso a la Secretaría de Planeación y Finanzas cuando exista omisión en el cumplimiento a las disposiciones fiscales, debiendo abstenerse de realizar trámite alguno mientras exista esa situación;

X.- Tener bajo su guarda y cuidado el archivo registral correspondiente a la circunscripción municipal de su adscripción;



XI.- Cancelar de manera total o parcial del archivo registral las inscripciones cuando así resulte procedente conforme a lo dispuesto por el Código, esta Ley y su Reglamento;

XII.- Crear y mantener actualizado un padrón de usuarios autorizados para la utilización del Sistema Integral de Información Registral en su circunscripción municipal; y

XIII.- Brindar el servicio registral que se solicite, así como suspenderlo o denegarlo en los casos en que proceda, conforme a las disposiciones del Código, esta Ley y su Reglamento;

XIV.- Realizar la reposición del acervo registral que esté deteriorado, extraviado o destruido, conforme a lo previsto en el Código, esta Ley y su Reglamento;

XV.- Proporcionar a las autoridades jurisdiccionales y al Ministerio Público, la información que soliciten relativa al archivo registral a su cargo;

XVI.- Resolver sobre las solicitudes de rectificación y cancelación de asientos, en los términos de las disposiciones aplicables; y

XVII.- Las demás que le confieran esta Ley y demás disposiciones legales aplicables a la materia.

ARTÍCULO 13.- La finca y la persona moral son la unidad básica registral. El Registro Público para los efectos de la inscripción contará, por lo menos, con Sección Civil y Sección Comercio, pudiendo implementar las demás necesarias para su funcionamiento.

El folio electrónico, numerado y autorizado, contendrá los datos de identificación, así como los asientos de los actos jurídicos o hechos que en ellos incidan. Cuando se trate de inmuebles o fincas también se denominará folio real electrónico.

La apertura del folio electrónico, o en su caso, folio real electrónico, la migración y vinculación de la información que les corresponda, así como las inscripciones o anotaciones respectivas, se efectuarán conforme a lo previsto en el Código, esta Ley y el Reglamento.

ARTÍCULO 14.- Serán objeto de inscripción:

I.- Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la propiedad y copropiedad, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio familiar;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo en el pago de la renta por más de tres años;

IV.- La condición resolutoria en los contratos de compraventa, a que se refiere el Código;

V.- La limitación de dominio del vendedor, cuando éste se haya reservado el dominio de la propiedad, en los términos del Código Civil;

VI.- Los contratos de prenda que menciona el Código;

VII.- La prenda de los frutos pendientes de los bienes raíces a que se refiere el Código;

VIII.- Los contratos de mutuo, las servidumbres y el usufructo;

IX.- Los instrumentos públicos que constituyan, modifiquen, disuelvan, fusionen, escindan, liquiden o extingan las sociedades mercantiles, sociedades y asociaciones civiles;

X.- Las actas constitutivas y estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil;

XI.- Las actas constitutivas y estatutos de las fundaciones y asociaciones de asistencia social privada, y las asociaciones religiosas;

XII.- Los documentos que modifiquen o aclaren los contratos ya inscritos en el Estado;

XIII.- Las resoluciones judiciales, laudos o de arbitraje que produzcan alguno de los efectos mencionados fracción I de este artículo;

XIV.- Los testamentos cuya ejecución derive en la transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles;



XV.- El auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de apacador definitivo y discernimiento del cargo en los casos de intestados en que produzca cualquiera de los efectos de la fracción I de este artículo. En los casos previstos en esta fracción y en la anterior, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

BAJA CALIFORNIA XVI.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso mercantil o suspensión de pagos;

XVII.- El testimonio de las informaciones ad-perpetuam promovidas y protocolizadas, de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado;

XVIII.- Acuerdo de autorización de fraccionamiento de terrenos, memorias descriptivas, subdivisiones, fusiones, relotificación, modificación, ampliación y segregación;

XIX.- Las cédulas y las demandas en las que se promueva la acción hipotecaria, a que se refiere el Código;

XX.- Los embargos judiciales o administrativos de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos;

XXI.- Los fideicomisos según lo previsto en el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

XXII.- Las sociedades mercantiles previstas en el Código de Comercio y demás Leyes especiales;

XXIII.- Las resoluciones administrativas que produzcan afectación de bienes inmuebles;

XXIV.- Las capitulaciones matrimoniales;

XXV.- La disolución de la sociedad conyugal;

XXVI.- El vencimiento de las obligaciones futuras y el cumplimiento de las condiciones o resolutorias a que se refiere el Código;

XXVII.- Los contratos refaccionarios o los de habilitación y avío; según lo establecido en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

XXVIII.- La prenda de títulos de créditos derivados de una hipoteca;

XXIX.- Los títulos de crédito en la que constituya garantía prenda, por disposición de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y las demás leyes que ordenen su registro;

XXX.- Los contratos de mandato, los poderes generales y especiales; y

XXXI.- Los demás contratos o actos jurídicos que conforme a las normas aplicables deban registrarse.

No podrán incorporarse al Registro datos que hagan referencia a ideología, religión o creencias, raza, preferencia sexual, afiliación sindical, estado de salud y toda aquella que no tenga relación directa con la identificación del acto presentado a inscripción.

ARTÍCULO 16.- Las inscripciones podrán solicitarse en cualquiera de las oficinas del Registro Público, efectuándose éstas en el archivo registral de la circunscripción municipal que corresponda.

ARTÍCULO 17.- La inscripción hace que el acto jurídico inscrito sea oponible a terceros, en los términos previstos por las leyes.

ARTÍCULO 23.- La prelación registral entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio electrónico, se determinará por el número de control que otorgue el registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución o celebración. Los efectos jurídicos de los mismos actos serán los previstos por las leyes aplicables.

ARTÍCULO 24.- Cuando conforme a la ley, algún acto o contrato deba inscribirse en el Registro Público, su inscripción será bastante para que surtan los efectos correspondientes contra terceros, salvo lo dispuesto por el Código

ARTÍCULO 27.- Los documentos que sean materia de inscripción consignarán en forma literal el nombre propio del titular del derecho contenido en los antecedentes de registro. En caso de discrepancia, el registrador podrá aceptar cualquier medio de prueba documental que le produzca convicción sobre la identidad del interesado.

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 decreta 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.

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.

Problema Jurídico a resolver: Procede la solicitud de la parte actora. La respuesta es No.

De la lectura de los preceptos antes transcritos se advierte que, la ley en cita tiene como finalidad establecer las disposiciones legales que regulan la actividad registral; que es una institución responsable de realizar la actividad registral y dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como de actos jurídicos que así lo requieran para surtir eficacia ante terceros; que la inscripción es un acto mediante el cual, observando las formalidades legales, incorpora en el folio o archivo electrónico, en donde conste el derecho real o personal; que el archivo registral es un acervo histórico integrado por bases de datos correspondientes a cada una de las circunscripciones municipales, y que se integra con las inscripciones, imágenes, avisos, anotaciones y demás información presentada por los usuarios; que la actividad registral se rige por los principios de publicidad, inscripción, especialidad o determinación, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad o prelación, legalidad, legitimación, fe registral pública y seguridad jurídica; que es objeto de inscripción registral y que el registrador debe resolver sobre la improcedencia o procedencia del registro de documentos.

En el caso, la parte actora solicitó la cancelación de una inscripción y la autoridad demandada en respuesta a su solicitud indica que no es procedente porque deriva de un mandato judicial, que surge como parte del procedimiento seguido ante el Juzgado Tercero del partido Judicial de Tijuana, y que la única forma de cancelar dicho registro o cualquier variante de la misma, debe provenir de un mandato judicial.

Dicho en otras palabras, la razón fundamental para negar la cancelación de la inscripción es que la orden de cancelación debe provenir de la misma autoridad que ordenó la inscripción respectiva.

Esta resolutoria considera que es correcta la determinación de la autoridad demandada, cuenta habida que siendo el Registro Público de la Propiedad y de Comercio la institución responsable de realizar la actividad registral en la entidad así también es la autoridad encargada de dar



publicidad a la situación jurídica de los bienes y derechos, además de surtir eficacia ante terceros, todo ello con la finalidad de otorgar certeza y seguridad jurídica ante terceros, en la forma y términos que señala la propia Ley de la materia; es por ello que, si la autoridad jurisdiccional Juez Tercero de lo Civil del partido judicial de Tijuana ordenó la inscripción registral respectiva, única y exclusivamente cuando provenga una orden diversa de la misma autoridad jurisdiccional se podrá efectuar la cancelación correspondiente de dicha inscripción. Siendo insuficiente para ello, que solamente medie la solicitud de la parte actora.

Aunado a lo anterior, previo a la orden de cancelación de la inscripción en el registro público es menester respetar el derecho de audiencia de aquella persona a cuyo beneficio se hizo el registro respectivo. Del examen del acto impugnado, se observa que la autoridad demandada atendió el derecho de petición de la parte actora, explicando las razones y fundamentos de su negativa; en clara satisfacción a lo dispuesto por los artículos 14 y 16 constitucionales.

El acto administrativo impugnado se encuentra fundado y motivado, es decir la autoridad demandada expuso las razones y fundamentos de su determinación.

En el caso, es menester que la orden de cancelación de la inscripción registral provenga de la autoridad que la ordenó, en este caso, el Juez Tercero de lo Civil del partido judicial de Tijuana.

La solicitud del particular no es suficiente para que la autoridad demandada cancele la inscripción registral.

Se concluye lo anterior, ya que es de orden público e interés social que la actividad registral realizada por la autoridad demandada se ajuste en el caso, a la determinación precedente, es decir, la orden del juez civil para que se hiciera la inscripción; de tal manera que sí y solo sí la orden proviene del propio juzgador, será dable jurídicamente realizar la cancelación de la misma, puesto que la actividad registral implica publicidad en el ámbito jurídico y aquellos derechos o limitaciones registradas surten efectos frente a todos, a diferencia de los derechos que surten efectos solamente de persona a persona, como ocurre con la inscripción registral que nos ocupa.

En este asunto, la inscripción registral se hizo con la finalidad de publicitar un gravamen en donde un bien inmueble en específico sirve de garantía; de tal forma que sólo en el caso de que el juez de origen así lo ordene, o en su caso, el particular acredite que dicho inmueble dejó de ser garantía, podrá en todo caso, ciñéndose a las formalidades esenciales y de debida audiencia la autoridad demandada, ordenar la cancelación respectiva. Lo que en este caso no ocurre, de ahí que se considere que el acto es válido, por lo que es procedente confirmar y se confirma la validez del acto administrativo impugnado.

Por lo expuesto y con fundamento en los Artículos 81, 82 fracciones I, II y III, de la Ley del Tribunal, es de resolverse y se resuelve conforme los siguientes puntos

RESOLUTIVOS:

ÚNICO.- Con base en lo expuesto en el considerando IV.2 de esta resolución y de conformidad con lo previsto por el artículo 82 de la Ley del Tribunal, **se confirma la validez del acto impugnado materia del presente juicio**, consistente en la resolución administrativa de fecha cinco de noviembre de dos mil diecinueve, que niega la cancelación total de la inscripción de la partida *****₂ de fecha *****₃.

Con fundamento en el artículo 49 fracción I, incisos a) y b) de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, aplicable al caso



concreto en materia de notificaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo tercero transitorio de la referida Ley, la Actuaría adscrita a este Juzgado Segundo deberá realizar las notificaciones del presente proveído como a continuación se ordena:

BAJA CALIFORNIA

Notifíquese.

1.- A la parte actora ***¹, mediante Boletín Jurisdiccional SIN PREVIO AVISO ELECTRONICO.**

2.- A la autoridad demandada REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE TECATE, mediante Boletín Jurisdiccional SIN AVISO ELECTRONICO.

El Boletín Jurisdiccional podrán consultarlo en la página electrónica del Tribunal o en las instalaciones de este Juzgado Segundo de Primera Instancia.

La Actuaría autorizará con su firma el Boletín, asentando en autos la constancia correspondiente.

Se les informa a las partes que las notificaciones mediante boletín jurisdiccional, implica que las partes en el juicio contencioso administrativo, deben estar al tanto de su consulta, pues es su obligación revisar las publicaciones del referido medio de difusión procesal, lo cual no representa una obligación excesiva que impida su acceso a la justicia, pues son precisamente las partes quienes tienen interés en el juicio respectivo.

Así lo resolvió la Licenciada Flora Arguiles Robert, Magistrada de Sala, actuando en calidad de Titular del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, con residencia en Tijuana, de conformidad con lo dispuesto en el Resolutivo Cuarto del "Acuerdo del Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California en virtud del cual se toman diversas determinaciones con motivo de la entrada en vigor de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California" dictado en sesión de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno; y firmó ante la presencia del Secretario de Acuerdos, Licenciado Juan Carlos Mendivil Mendoza, quien autoriza y da fe.

R
E
S
O
L
U
C
I
Ó
N

1	ELIMINADO: Nombre, con 15 en páginas 1, 3, 4 y 12. 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: Número de partida, con 11 en páginas 1, 2, 3, 4 y 12. 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: Fecha, con 11 en páginas 1, 2, 3, 4 y 12. 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: Número de expediente, con 9 en página 2, 3 y 4. 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: Cantidad, con 6 en página 2, 3 y 4. 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: Número de lote, con 8 en página 3 y 4. 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.
7	ELIMINADO: Ubicación, con 8 en páginas 3 y 4. 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.
8	ELIMINADO: Superficie, con 4 en páginas 3 y 4. 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.
9	ELIMINADO: Clave Catastral, con 1 en página 3. 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, JUAN CARLOS MENDIVIL MENDOZA, SECRETARIO DE ACUERDOS DEL JUZGADO SEGUNDO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR: -----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD, CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA RESOLUCIÓN DICTADA POR LA MAGISTRADA TITULAR DEL JUZGADO SEGUNDO, DE FECHA **OCHO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDÓS**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **250/2019 SS**, EN LA QUE SE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CONSIDERADO COMO LEGALMENTE RESERVADOS O CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE MEDIANTE LA UTILIZACION DE DIEZ ASTERISCOS; VERSIÓN QUE VA EN **DOCE** FOJAS ÚTILES. -----

LO ANTERIOR CON APOYO EN LOS ARTÍCULOS 80, 83, FRACCIÓN VI, INCISO B) DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PÚBLICA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y 15 DEL REGLAMENTO DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA. LO QUE SE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A **VEINTIOCHO DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRÉS**. DOY FE.

Jace.

