



JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

PARTE ACTORA: *****₁ **TAMBIÉN CONOCIDO COMO** *****₁

AUTORIDAD DEMANDADA: REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN TIJUANA

EXPEDIENTE 416/2022 JS

SECRETARIA PROYECTISTA: MAYERLING LUGO ORTIZ

Tijuana, Baja California, a cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro.

SENTENCIA DEFINITIVA que se emite en los autos del Juicio Contencioso Administrativo **416/20202 JS**, promovido por la *****₁ **TAMBIÉN CONOCIDO COMO** *****₁, por conducto de la albacea *****₁, personalidad acreditada en autos, en contra de la autoridad **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN TIJUANA**, en el cual se declara la nulidad del acto impugnado, bajo los siguientes:

Para una mayor claridad y fácil lectura de la presente sentencia, se formula el siguiente **GLOSARIO**:

Ley del Tribunal:

Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California publicada el dieciocho de junio de dos mil veintiuno.

Código de Procedimientos:

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California.

Constitución Federal:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Juzgado Segundo:

Juzgado Segundo de Primera Instancia del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa antes Segunda Sala.

ANTECEDENTES DEL CASO:

1.- El dieciséis de noviembre de dos mil veintidós compareció la *****¹, también conocido como *****¹, por conducto de su albacea *****¹, a interponer demanda de nulidad señalando como acto impugnado:

- La inscripción *****² a nombre de *****¹, consistente en la ratificación del contrato de compraventa, de fecha *****³ identificada con número de volante *****⁴, elaborada por el Licenciado José Antonio Moran Rangel, en su carácter de Registrador Público de la Propiedad y de Comercio del municipio de Tijuana, respecto del inmueble identificado como *****⁵.

2.- El veintiocho de diciembre de dos mil veintidós, se admitió la demanda, luego de atender la prevención, en contra del acto mencionado en el punto anterior se admitió la demanda en vía ordinaria y se ordenó emplazar a la autoridad demandada teniéndose por contestada la demanda mediante proveído de dieciséis de marzo de dos mil veintitrés, quedando pendiente fijar la litis en atención a que aún no se emplazaba al tercero llamado a juicio.

3.- El uno de abril de dos mil veinticuatro, se tuvo por emplazado al tercero llamado a juicio, y por perdido su derecho para contestar la demanda; se tuvo por fijada la litis y por admitidas las pruebas ofrecidas por las partes.

4.- El veintinueve de abril de dos mil veinticuatro, se tuvo por rendido informe de autoridad, y no habiendo más pruebas que desahogar, se pasó a la etapa de alegatos; por lo que en auto de veintiséis de septiembre de dos mil de dos mil veinticuatro, se cerró instrucción, citándose para sentencia el presente en la misma fecha, por lo que se procede a dictar en los siguientes términos:

CONSIDERANDO

PRIMERO. - Competencia. Este Juzgado Segundo con residencia en Tijuana, es competente para resolver el presente juicio, en virtud de que la resolución impugnada es emitida por una autoridad estatal, de conformidad con el artículo 26 fracción I, de la Ley del Tribunal.

Asimismo, es competente por razón de territorio, en virtud de que lo promueve un particular, quien señala un domicilio en la ciudad de Tijuana, Baja California, el cual se encuentra dentro de la circunscripción territorial de este Juzgado Segundo que fue fijada por acuerdo del Pleno, de conformidad con lo dispuesto por los diversos Artículos 17 fracción VI, 18 fracción X, 21 y 22 de la citada Ley.

SEGUNDO. - Existencia del acto impugnado. El demandante señala como tal, la inscripción bajo partida *****² a nombre de *****¹, en el inmueble identificado como *****⁵.

La existencia del acto queda demostrada con la copia certificada de la documental consistente en la inscripción, obrante a fojas 0121 y 163 de autos, exhibida por la parte actora y por la autoridad demandada, así como con la confesión de la autoridad; documental pública y confesional, que en términos del artículo 322, fracción V y 400 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, de aplicación supletoria en la materia, hacen prueba plena, y tienen eficacia para demostrar que se encuentra inscrito un contrato de compraventa privado, ratificado ante el Registrador el *****³, respecto del inmueble materia del presente juicio.

TERCERO. - Procedencia. - La autoridad demandada no invoca alguna causal de improcedencia del juicio.

Ahora bien, el análisis de las causales de improcedencia del juicio, son de orden público y de estudio oficioso y en ese entendido, es procedente examinar si en el caso, se actualiza alguna de las hipótesis contenidas en el artículo 54 de la Ley del Tribunal.

En este asunto, la pretensión de fondo de la parte actora consiste en que se declare la nulidad de la inscripción impugnada y como consecuencia de ello, que prevalezca la anterior inscripción, en la que aparece como propietario del inmueble materia del litigio el autor de la *****¹, también conocido como *****¹.

La parte actora substancialmente indica que la citada inscripción nace de un acto simulado y pide la nulidad del acto impugnado conforme la fracción II del artículo 108 fracción II de la Ley del Tribunal, porque:

- Estima que se violenta el artículo 16 Constitucional;
- Señala que se transgrede el contenido del artículo 2055 y 2055 del Código Civil;
- Indica que no era posible que se llevara a cabo la ratificación de un contrato de compraventa, cuando el vendedor ya había fallecido.

Ahora bien, en el caso es indudable que, pudiera existir una controversia respecto de la inscripción de un derecho en el Registro

Público de la Propiedad específicamente de propiedad sobre el inmueble identificado como *****5.

La inscripción impugnada se vincula con un derecho real, como es el derecho de propiedad, respecto del citado inmueble.

El artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, señala que el ejercicio de las acciones civiles requiere, la existencia de un derecho, la violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación, o la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho, la capacidad para ejercitar la acción por sí o por legítimo representante, y el interés del actor para deducirla.

En este asunto, es indudable que, este Tribunal a efecto de declarar la nulidad o validez de la inscripción, debe referirse específicamente a actos de la autoridad administrativa siempre y cuando sean de naturaleza estrictamente administrativa.

La parte actora solicita la nulidad de la inscripción impugnada por considerar que el contrato de compraventa inscrito y ratificado es nulo por cuestiones de fondo, consistentes en el fallecimiento anterior a la ratificación del contrato privado de compraventa del vendedor con la ahora tercero llamada a juicio, así como vicios en la celebración del propio contrato, tales como la simulación del mismo; e incluso alude a cuestiones de índole penal constitutivas de delito.

Esos tópicos atañen directamente a cuestiones relacionadas con la transmisión de propiedad y su posible simulación, cuya jurisdicción corresponde a un juez civil y penal respectivamente, no a un órgano jurisdiccional administrativo.

No existe duda que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, es un acto administrativo declarativo, informativo y de publicidad.

Corroborar lo anterior que 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 los actos jurídicos que lo requieran para surtir eficacia ante terceros en los términos de ley, con el propósito de generar certeza y seguridad jurídica a los mismos.¹

¹ Artículo 2 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Baja California.

La materia de controversia conforme la causa de pedir del demandante implica implícitamente un pronunciamiento en relación con un derecho real vinculado con un contrato privado de compraventa.

Dicho en otras palabras, la pretensión substancial de la parte actora se relaciona con una acción civil, dado que considera que el título inscrito (contrato de compraventa celebrado con el tercero llamado a juicio) es nulo, por derivar de un acto simulado, y esas cuestiones son ajenas a este Juzgado, ya que competen a la autoridad judicial en materia civil dirimir las y no a un tribunal de naturaleza administrativa como lo es el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

Disipa cualquier duda, lo dispuesto por los artículos 1º y 26 de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

El primero señala en su segundo párrafo que el Tribunal tendrá a su cargo dirimir las controversias de carácter administrativo y fiscal que se susciten entre la Administración Pública del Estado, los Municipios, las Entidades Paraestatales, Paramunicipales y los particulares; así como el cobro entre el fisco estatal y los fiscos municipales, sobre preferencias en el cobro de créditos fiscales.

El segundo es del tenor literal siguiente:

ARTÍCULO 26. Los Juzgados de Primera Instancia del Tribunal son competentes para conocer de los juicios que se promuevan contra los actos o resoluciones definitivas siguientes:

- I. Los de carácter administrativo emanados de las Autoridades Estatales, Municipales o de sus Organismos Descentralizados, cuando éstos actúen como autoridades, que causen agravio a los particulares;
- II. Los de naturaleza fiscal emanados de Autoridades Fiscales Estatales, Municipales o de sus Organismos Fiscales Autónomos, que causen agravio a los particulares;
- III. Los que versen sobre pensiones y jubilaciones a cargo del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado y Municipios de Baja California;
- IV. Los dictados conforme a otras leyes que le otorguen competencia al Tribunal;
- V. Los que se emitan con motivo de la aplicación de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California.

En estos casos, el Órgano de Primera Instancia instruirá el procedimiento especial previsto en la Ley del Notariado para el

Estado de Baja California, dictando la resolución de primera instancia.

VI. Las que se susciten entre los Miembros de las Instituciones Policiales del Estado de Baja California y las Dependencias de la Administración Pública Centralizada Estatal o Municipal, con motivo de la prestación de sus servicios, distintas a las previstas en el artículo 27, fracción II, incisos a) y b);

VII. Las que resuelvan los recursos administrativos en contra de las resoluciones que se indican en las demás fracciones de este artículo; y,

VIII. Las demás que determine el Pleno.

Los Juzgados de Primera Instancia del Tribunal conocerán por razón de territorio, respecto de los juicios que promuevan los particulares o las autoridades, con domicilio en su circunscripción territorial.

De la revisión de las constancias se advierte que existen varias actas de defunción del de cujus *****¹, y que existe conflicto en cuanto si celebró o no el contrato de compraventa con la tercero llamado a juicio; en ese entendido, es claro que la controversia es civil, y que no corresponde conocer de ella a este Tribunal.

De ahí que, al encontrarse inmerso un derecho real relacionado con la forma de transmisión de un bien inmueble y su posible simulación, este Juzgado advierte se actualiza la causal de improcedencia del juicio prevista en la fracción I de la Ley del Tribunal que señala que el juicio ante el Tribunal es improcedente, cuando se trate de una impugnación que no corresponda conocer al Tribunal.

Aquí es indudable que la impugnación conforme la causa de pedir de la parte actora es de naturaleza civil, y, por tanto, lo procedente es decretar y se decreta el sobreseimiento del juicio, atento lo dispone el artículo 55, fracción II de la Ley del Tribunal.

Sirve de apoyo a lo decidido, las tesis de subsiguiente inserción.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

INSCRIPCION O CANCELACION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. EL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO CARECE DE FACULTADES PARA ORDENAR LA.²

De una interpretación a contrario sensu del artículo 2881 del Código Civil del Estado de México, se concluye que cuando existe controversia respecto a la inscripción de un derecho en el Registro Público de la

² Registro digital: 209758. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materias(s): Civil
Tesis: II.1o.P.A.176 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Diciembre de 1994, página 391. Tipo: Aislada.

Propiedad sólo por orden de una autoridad puede cancelarse. De esa manera, como la inscripción o cancelación de mérito está vinculada con la declaración de un derecho real cuyo reconocimiento judicial compete a las autoridades del ramo, según el artículo 1o. del Código de Procedimientos Civiles de la entidad y el artículo 2o. de la Ley Orgánica del Poder Judicial del propio estado, los actos atinentes a la inscripción de referencia deben plantearse ante ese órgano judicial, por lo que un Tribunal de lo Contencioso Administrativo no tiene facultades en ese aspecto y por lo tanto se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 77, fracción I, de la ley de justicia administrativa.

CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA VÍA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA ES IMPROCEDENTE CUANDO LA ACCIÓN SE FUNDA EN LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO CONTENIDO EN EL TÍTULO INSCRITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE YUCATÁN).³

De conformidad con el artículo 57 de la Ley de lo Contencioso Administrativo del Estado de Yucatán, los juicios que se intenten por dicha vía tienen la finalidad de declarar la validez o nulidad de los actos de la autoridad administrativa, ordenar la reposición del procedimiento o establecer los términos en los que se ha de modificar el acto impugnado. Por otra parte, los numerales 2189 del Código Civil, 1o. y 53, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 89 del Código de Procedimientos Civiles, todos de la citada entidad, prevén como acción civil autónoma la cancelación de las inscripciones efectuadas en el Registro Público de la Propiedad, la cual será competencia del Juez Civil del lugar en el que se ubique el registro en cuestión. Luego, si el juicio contencioso administrativo no tiene por objeto resolver conflictos entre particulares y en cambio, en las leyes comunes se establece el procedimiento que debe seguirse para dirimirlos, debe decirse que la vía contenciosa administrativa es improcedente cuando la pretensión del accionante es que se decrete la cancelación de una inscripción, por considerar que el título inscrito es nulo por cuestiones que ven al fondo del acto jurídico contenido en él, tales como la personalidad del contratante, la forma de transmitir la propiedad de los bienes o las facultades para contratar; sin que obste que en la demanda se atribuyan actos a autoridades administrativas, debido a que el Tribunal Contencioso Administrativo no puede sustituirse a la autoridad judicial competente en materia civil en el conocimiento de tal conflicto.

Con apoyo en los artículos 26 fracción I, y 108 fracción I, de la Ley del Tribunal, es de resolverse y se...

RESUELVE:

ÚNICO. –Se decreta el sobreseimiento en el presente juicio.

Notifíquese a la parte actora y la autoridad demandada, por boletín jurisdiccional, previo aviso de correo electrónico.

Notifíquese al tercero por boletín jurisdiccional, sin previo aviso de correo electrónico.

³ Registro digital: 183602. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Administrativa. Tesis: XIV.2o.79 A. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Agosto de 2003, página 1700. Tipo: Aislada.



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 de la Secretaria de Acuerdos Licenciada Mayerling Lugo Ortiz, quien da fe.

VERSIÓN PÚBLICA

R
E
S
O
L
U
C
I
Ó
N

1	ELIMINADO: Nombre, con 13 en página 1, 2, 3 y 6. 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: Datos de Inscripción, con 2 en página 2 y 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.
3	ELIMINADO: Fecha, con 2 en página 2 y 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.
4	ELIMINADO: Número de volante, con 1 en página 2. 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: Datos del Inmueble, con 3 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.

LA SUSCRITA, AZUCENA MARGARITO ALCARAZ, SECRETARIA 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 **CUATRO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **416/2022 JS**, 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 **OCHO** 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 **CATORCE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO**. DOY FE. -----

Jace

