



\*\*\*\*\*<sup>1</sup>

VS.

**DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

**EXPEDIENTE: 88/2020 T.S.**

**SENTENCIA DEFINITIVA.**

Ensenada, Baja California, trece de octubre de dos mil veintidós.

**SENTENCIA DEFINITIVA**, que declara la validez de la resolución administrativa impugnada.

#### **GLOSARIO**

- La *parte actora*: \*\*\*\*\*<sup>1</sup>.
- El *director*: director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California.
- *Ley del Tribunal*: Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California (publicada en el Periódico Oficial de esta entidad federativa, número 36, de fecha siete de agosto del dos mil diecisiete)<sup>1</sup>.
- *Tribunal Estatal*: Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

#### **ANTECEDENTES DEL JUICIO**

**I. Presentación.** La demanda se presentó el tres de marzo de dos mil veinte.

---

<sup>1</sup> Ordenamiento legal aplicable para resolver el presente juicio; según lo dispuesto en el artículo tercero transitorio de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California (publicada en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno; misma que entró en vigor al día siguiente de su publicación, como lo establece su artículo primero transitorio).



**II. Admisión.** La demanda se admitió a trámite en acuerdo del diez de marzo de dos mil veinte.

**III. Resolución impugnada.** La resolución administrativa del veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, dictada por el subdirector jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California, en suplencia por ausencia del *director*, dentro del expediente \*\*\*\*\*<sup>2</sup>, con motivo de un recurso interpuesto por la *parte actora*.

**IV. No contestación.** El *director* fue omiso en contestar la demanda; según fue resuelto en acuerdo del diecinueve de enero de dos mil veintiuno (visible a fojas 043 a 044).

**V. Audiencia.** La audiencia de pruebas y alegatos se celebró el uno de diciembre de dos mil veintiuno; quedando citadas las partes para oír sentencia.

#### **COMPETENCIA**

Este Juzgado Tercero del *Tribunal Estatal* es competente para conocer del presente juicio por razón de la materia, al promoverse en contra de resolución emitida por autoridad de la administración pública estatal de Baja California; de conformidad con lo dispuesto por el artículo **22**, fracción I, de la *Ley del Tribunal*.

Así también, conforme a lo previsto en el artículo **22**, penúltimo párrafo, de la *Ley del Tribunal*, es competente para conocer del presente juicio por virtud del territorio, ya que el domicilio de la *parte actora* se encuentra dentro de su circunscripción territorial; determinada por Pleno del *Tribunal Estatal* en sesión del siete de julio de mil novecientos



noventa y ocho, y ampliada en diversa sesión del cinco de septiembre del dos mil diecisiete.

## **ESTUDIO DE LA CONTROVERSIA**

### **1.1 Planteamiento del problema.**

El registrador público de la propiedad y de comercio de esta ciudad, en fecha uno de agosto de dos mil diecinueve, emitió un reporte de improcedencia, amparado bajo volante número \*\*\*\*\*<sub>3</sub> de fecha tres de septiembre de dos mil ocho, recibo oficial \*\*\*\*\*<sub>4</sub>; en el cual indicó lo siguiente:

«NO ES PROCEDENTE LA PRESENTE INSCRIPCIÓN, EN VIRTUD DE QUE SE DESCRIBE EN DIVERSAS PARTES DEL CONTRATO, EL NOMBRE DE LA VENDEDORA INCORRECTAMENTE.

CABE SEÑALAR QUE SE OMITE ANEXAR EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ART. 1, 34 Y 38 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO PARA EL ESTADO DE BC.»

En contra de dicho reporte de improcedencia, la *parte actora* interpuso recurso de inconformidad que fue resuelto por el subdirector jurídico del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, en suplencia por ausencia del *director*, mediante resolución administrativa del veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve; y en la cual, en sus puntos resolutivos primero y segundo indicó, respectivamente, que es correcto el trámite del recurso administrativo, y se sobresee por los motivos expuestos en el considerando sexto.



La cuestión a dilucidar en la presente controversia atiene a la legalidad de la resolución dictada en recurso administrativo; conforme a los motivos de inconformidad que en su contra se hicieren valer en la demanda, en términos de lo previsto en el último párrafo del artículo **47** de la *Ley del Tribunal*<sup>2</sup>.

### **1.2 Es infundado e inoperante el primero de los motivos de inconformidad.**

La demandante afirma que al describirse los resultandos y durante todo el despliegue de la resolución recurrida, no se precisa el hecho sobre el que versan los agravios expresados en el recurso, pues se omite señalar, como si no hubiese ocurrido, que el contrato privado de compraventa fue ratificado por la *parte actora* y \*\*\*\*\*<sup>5</sup>, y por el esposo de la vendedora \*\*\*\*\*<sup>6</sup>; hecho probado que se desprende de la hoja de inscripción del reporte de improcedencia, yendo de la presentación de solicitud para ratificación e inscripción a la indebida notificación de improcedencia, sin mencionar el hecho de que fue debidamente ratificado dicho contrato.

Lo infundado e inoperante de dichos argumentos se determina por las consideraciones siguientes:

En primer término, es señalarse que la *parte actora* no trajo a juicio el recurso administrativo de inconformidad, a fin de conocer cuáles fueron los argumentos que expuso como agravios en contra del reporte de improcedencia.

---

<sup>2</sup> Tratándose de resoluciones administrativas dictadas en recursos administrativos, el demandante deberá expresar motivos de inconformidad contra éstas, y simultáneamente podrá repetir, como motivos de inconformidad, los agravios expresados dentro del recurso intentado, o expresar nuevos motivos de inconformidad contra el acto administrativo que se impugnó dentro del recurso. En todos los casos el demandante se deberá sujetar a lo dispuesto en la fracción VIII.



No obstante, de la lectura del documento recurrido no se observa que la improcedencia (de inscripción) descansa en el hecho de que el contrato de compraventa no fue ratificado por las partes que lo celebraron, sino porque en el mismo en diversas partes **se describe incorrectamente el nombre** de la parte vendedora.

De tal manera, se tiene que los argumentos que la *parte actora* expone en su primer motivo de inconformidad, no guardan relación con las razones que sustentan el reporte de improcedencia recurrido, ni la resolución impugnada.

### **1.3 Es infundado e inoperante el segundo motivo de inconformidad.**

Sostiene, que en el considerando segundo de la resolución impugnada se dice que no se cumple con la formalidad establecida en el numeral **82** de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, debido a que no fue presentado dentro de término de tres días. Sin embargo, no se hizo pronunciamiento del agravio primero del recurso de inconformidad, en el que impugna la notificación del reporte de improcedencia, para demostrar que presentó el medio de defensa en tiempo y forma.

En cuando dichos argumentos, es de mencionarse que el haberse indicado que no se presentó oportunamente el recurso de inconformidad, no lesionó el derecho de la *parte actora* de que existiera pronunciamiento sobre el mismo.

Lo anterior es así, pues en el considerando segundo, último párrafo de la resolución recurrida, se dijo que se





procede al análisis del fondo del recurso, y en los considerandos cuarto, quinto y sexto, se mencionan las razones de imposibilidad para analizar el sustento del reporte de improcedencia recurrido, esencialmente:

- al no anexarse al recurso el contrato privado de compraventa ni los documentos traslativos de dominio;
- al no conservar digitalización o constancias de los documentos originales para inscripción;
- al tratar de localizar al abogado autorizado por la *parte actora*, para que hiciera llegar la documentación respectiva;
- al recibir de la oficina registral de Ensenada, mediante correo oficial, únicamente el volante de rechazo, la notificación de improcedencia hecha la *parte actora*, y lo señalado en un juicio de amparo;
- al recibir de la oficina registral de Ensenada, un oficio que adjunta información adicional presentada por el abogado de la *parte actora*, consistente en avalúo, dos deslindes, dos certificados de liberación de gravámenes fiscales, dos comprobantes de impuesto del SAT y dos certificados de inscripción; y
- al no presentarse el contrato privado de compraventa, como documento base de la acción, no es posible analizar el primer punto del rechazo de improcedencia, a fin de conocer si se asentaron o no de manera incorrecta los nombres de las partes en ese contrato, y en cuanto al segundo punto del rechazo de improcedencia, en ningún momento tuvo a la vista el pago de los impuestos municipales.



Con lo anterior, se tiene que la extemporaneidad en la presentación del recurso de inconformidad no fue impedimento para pronunciarse sobre el mismo, dado que se expresaron las razones que, a juicio de la autoridad resolutora, le imposibilitaban pronunciarse en cuanto al fondo del documento recurrido, y que no fueron combatidas por la *parte actora* en el segundo motivo de inconformidad de este juicio contencioso administrativo.

#### **1.4 Es infundado e inoperante por insuficiente el tercer motivo de inconformidad.**

Indica la *parte actora* que en la resolución impugnada no se analizaron los agravios de su recurso de inconformidad, sino que se hizo referencia a las manifestaciones del reporte de improcedencia y al impedimento para corroborarlas. Señala que, en el caso particular, no se atendió el agravio segundo de dicho recurso, en el cual hizo ver los efectos de la ratificación y que el motivo de improcedencia se convalidó al ratificase el contrato de compraventa.

La *parte actora* hizo referencia al artículo **27** de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, e indicó que, suponiendo sin conceder que el nombre de la parte vendedora estuviera escrito incorrectamente en el contrato privado de compraventa, éste fue ratificado según consta en el antecedente registral, identificando su nombre como \*\*\*\*\*<sup>5</sup>; que de dicha manera, resulta evidente la voluntad de la vendedora, a pesar de la posible discrepancia en el contrato, ya que los mejores medios de



prueba fueron las identificaciones oficiales puestas a la vista y la presencia de la vendedora ante la autoridad responsable, para producir convicción de su identidad.

Por último, menciona el contenido de la fracción IV del artículo **46** de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, y dice que el once de septiembre de dos mil ocho -fecha en que se llevó a cabo la ratificación- la vendedora se identificó plenamente; resultando intrascendente que el nombre fuese descrito incorrectamente, pues sí se identificó, reconoce y ratifica el documento, tal cual aparece en el antecedente registral.

Los argumentos anteriores resultan infundados, a partir del hecho de que la *parte actora* no trajo al presente juicio su recurso de inconformidad, para estar en aptitud de conocer cuáles fueron los argumentos de agravio que no fueron atendidos en la resolución impugnada.

Así también, no se exhibió en este juicio el documento de fecha once de septiembre de dos mil ocho, en el que ante la presencia de la registradora pública de esta ciudad, se ratificó el contrato privado de compraventa por las partes que lo celebraron; a efecto de conocer la forma en que dicha autoridad registral se cercioró de la identidad de los comparecientes a ratificar, si en su caso fue establecido la existencia de irregularidades en el contrato respecto al señalamiento del nombre de la parte vendedora, y si se hizo constar que el nombre de quien aparece como vendedora, de manera incorrecta, se trata precisamente de la persona que comparece a ratificarlo.





De tal manera, aun cuando del contenido del volante número \*\*\*\*\*<sup>3</sup>, de fecha tres de septiembre de dos mil ocho, recibo oficial \*\*\*\*\*<sup>4</sup>, se hizo constar que ante la registradora pública de esta ciudad se ratificó un contrato de compraventa con fecha once de septiembre de dos mil ocho; esta circunstancia por sí sola no genera la plena convicción a la suscrita juzgadora de que, efectivamente, quien compareció a ratificarlo como parte vendedora es quien en diversas partes se indica su nombre de manera incorrecta, al no exhibirse en este juicio el acta de ratificación que la mencionada autoridad levantó.

**1.5. Es parcialmente fundado, pero inoperante por insuficiente el cuarto motivo de inconformidad.**

Dice la *parte actora* que se viola en su perjuicio el artículo **16** constitucional, en relación con el numeral **7** de la constitución local, porque la autoridad demandada en sus considerandos dictamina sin motivar ni fundamentar debidamente su resolución; que solo hace manifestaciones sin basarse en un ordenamiento legal, ni sustentar su negativa en precepto legal alguno; y que por ello carece de fundamentación el sobreseimiento decretado. Por último, dice que la resolución impugnada debe cumplir con los requisitos de fundamentación y motivación que todo acto de autoridad debe cumplir, como lo dispone el primer párrafo del citado artículo **16** constitucional.

En relación a dichos argumentos, únicamente le asiste razón a la *parte actora* respecto al hecho que en la resolución impugnada no se establecen los fundamentos y motivos por los cuales se sostiene el sobreseimiento



decretado en el punto resolutivo segundo, pues no se precisa cual es la hipótesis legal que establezca la terminación del recurso sin resolver el fondo de la materia propuesta.

Sin embargo, tal determinación por sí sola no resulta suficiente para modificar su sentido, dado que en ella se expresan las razones por la cuales existió imposibilidad de pronunciarse sobre reporte de improcedencia recurrido, particularmente por no exhibirse el contrato privado de compraventa a inscribirse, a fin de constatar si se asentaron o no incorrectamente el nombre de las partes, y porque no se tuvo a la vista el pago de los impuestos municipales, que fue el segundo motivo por el que se determinó la improcedencia de inscripción.

Así pues, no basta con señalar que la resolución impugnada carece de fundamentación y motivación para declarar su nulidad y condenar a conceder la pretensión de fondo, dado que es menester combatir las razones que sustentaron la imposibilidad de pronunciarse en cuanto al fondo del acto recurrido; hipótesis que no ocurrió, pues en los motivos de inconformidad expresado en este juicio la *parte actora* no desvirtuó que la autoridad resolutora sí tenía a su alcance el documento en que consta el contrato privado de compraventa para pronunciarse sobre los motivos de la improcedencia de su inscripción.

En virtud de que ninguno de los motivos de inconformidad resultó fundado y operante, lo conducente es declarar la validez de la resolución impugnada.

## **RESOLUTIVOS**



**ÚNICO.** Se declara la validez de la resolución administrativa del veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, dictada por el subdirector jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California, en suplencia por ausencia del *director*, dentro del expediente \*\*\*\*\*<sup>2</sup>.

**Notifíquese a la parte actora por boletín jurisdiccional; previo aviso a su dirección de correo electrónico: y solo por boletín jurisdiccional a la autoridad demandada, al no haber proporcionado correo electrónico.**

Así lo resolvió la primera secretaria de acuerdos en funciones de titular del Juzgado Tercero del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, Norma Patricia Bravo Castro; firmando ante la presencia del secretario de acuerdos, Juan Manuel Cruz Sandoval, que autoriza y da fe.

**(1) ELIMINADO:** nombre de la parte actora, en foja 1.

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 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 de los datos personales.

**(2) ELIMINADO:** número de expediente administrativo, en fojas 2 y 11.

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 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 de los datos personales.

**(3) ELIMINADO:** número de volante, en fojas 3 y 9.

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 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 de los datos personales.

**(4) ELIMINADO:** número de recibo oficial, en fojas 3 y 9.

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 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 de los datos personales.

**(5) ELIMINADO:** nombre de la vendedora, en fojas 4 y 7.

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 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 de los datos personales.

**(6) ELIMINADO:** nombre del esposo de la vendedora, en foja 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 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 de los datos personales.



EL SUSCRITO, **JUAN MANUEL CRUZ SANDOVAL**, SECRETARIO DE ACUERDOS DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR: -----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA POR LA PRIMER SECRETARIA DE ACUERDOS EN FUNCIONES DE TITULAR DEL JUZGADO TERCERO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, EN FECHA **TRECE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **88/2020 TS**, EN LA QUE SE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CONSIDERADO COMO LEGALMENTE RESERVADOS Y/O CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE DIEZ ASTERISCOS; VERSIÓN QUE VA EN **11 (ONCE)** FOJAS ÚTILES. -----

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



JUZGADO TERCERO  
ENSENADA, B.C.