



BAJA CALIFORNIA

REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.

EXPEDIENTE: 1717/2024 J.T.

SENTENCIA DEFINITIVA.

Ensenada, Baja California, veintiséis de marzo de dos mil veinticinco.

SENTENCIA DEFINITIVA, que sobresee el presente juicio contencioso administrativo.

GLOSARIO

- *parte actora*: *****1.
- *registrador público*: registrador público de la propiedad y de comercio en Ensenada, Baja California.
- *Código Civil*: Código Civil para el Estado de Baja California.
- *Ley del Registro Público*: Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California.
- *Ley del Tribunal*: Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.
- *Tribunal Estatal*: Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

ANTECEDENTES DEL JUICIO

- I. **Presentación de la demanda.** La demanda se presentó el nueve de agosto de dos mil veinticuatro.
- II. **Admisión de la demanda:** La demanda se admitió en acuerdo del diez de septiembre de dos mil veinticuatro.
- III. **Acto impugnado:** En el acuerdo que admite la demanda se precisa de la siguiente manera:
- IV. «Volante *****2, de fecha diecisiete de junio de 2024, emitido por el Registro Público de la propiedad y comercio, que contiene reporte de rechazo, despachado el cinco de julio de dos mil veinticuatro.»
- V. **Contestación de la demanda.** El *registrador público* contestó la demanda en términos del escrito visible en autos a fojas 082 a 084.

Citación. Transcurrido el plazo para formular alegatos, quedó cerrada la instrucción del juicio y citadas las partes para oír sentencia.

COMPETENCIA

Este Juzgado Tercero del *Tribunal Estatal*, conforme a lo previsto en el artículo **26**, último párrafo, de la *Ley del Tribunal*, es competente por virtud del territorio, ya que el domicilio particular de la *parte actora* se encuentra dentro de su circunscripción territorial; misma que fue determinada por el Pleno del *Tribunal* en acuerdo del doce de mayo de dos mil veintitrés¹.

CAUSAL DE IMPROCEDENCIA

1.1 El acto impugnado no tiene la naturaleza de ser definitivo para ser susceptible de controvertirse ante este *Tribunal Estatal*.

La fracción XI del artículo **54** de la *Ley del Tribunal*, prevé la improcedencia de juicio en los demás casos en que resulte de alguna disposición de la Ley.

Para que surja la improcedencia del juicio por dicha causal es menester que sea consecuencia de la misma *Ley del Tribunal*, sin que de manera expresa y específica esté consignada como tal, toda vez que puede surtirse cuando del conjunto de disposiciones que la integran y de su interpretación, se revelen casos en que su procedencia sería contraria a la naturaleza del juicio contencioso administrativo; como lo es que **se impugne un acto administrativo no definitivo**.

En efecto, la fracción I del artículo **26** de la *Ley del Tribunal*, establece que los Juzgados de Primera Instancia de este órgano jurisdiccional son competentes para conocer de los juicios que se promuevan en contra de los **actos o resoluciones definitivas** de carácter administrativo emanados de Autoridades Estatales, Municipales o de sus Organismos Descentralizados, cuando éstos actúen como autoridades, que causen agravio a los particulares.

Dichos actos o resoluciones son definitivas cuando no puedan ser revocados o modificados, sino mediante recurso administrativo o medio de defensa previsto por la ley que rija el acto, o en el proceso contencioso

¹Publicado en el Periódico Oficial de Baja California, número 30, tomo CXXXX, del veintiséis de mayo de dos mil veintitrés.

administrativo; de conformidad con dispuesto en el artículo 30 de la Ley del Tribunal.

En el caso de estudio, el impugnado rechazo o improcedencia de inscripción de escritura pública, suscrito por el *registrador*, se originó con motivo de lo siguiente:

En sentencia del diez de marzo de dos mil veintitrés, dictada en el juicio sumario civil número *****³, instruido ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Partido Judicial del Estado de Baja California; la jueza titular de ese mismo órgano jurisdiccional, condenó dentro del punto resolutivo segundo a la persona de nombre Edelmira Payán Salazar, a elevar a escritura pública el contrato de compraventa que celebró con la *parte actora*, en fecha veinte de agosto de dos mil diecisiete, respecto del bien inmueble identificado como:

«Una fracción de 777.363 metros cuadrados de terreno rústico enclavado dentro del predio de *****⁴ has conocido como parcela *****⁵ de la localidad de San Antonio de las Minas, cuyas medidas y colindancias son las siguientes

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO:

AL NORTE: 23.614 metros con el mismo Predio Mayor Propiedad de la C. *****⁶.

AL SUR: 23.682 metros con Parcela 3 Porción 2 Fracción B-2.

AL ESTE: 32.886 metros con Derecho de Vía de la Carretera Federal Tecate-Ensenada.

AL OESTE: 32.886 metros con el mismo Predio Mayor Propiedad de *****⁶.»

En ese mismo punto resolutivo segundo, la jueza civil ordenó que, una vez que cause ejecutoria la resolución (sentencia), se remitan los autos al notario público que elija la *parte actora fin (sic)* de que lleve a cabo la correspondiente protocolización.

Así, y una vez que causó ejecutoria la sentencia civil, mediante oficio número 2609 del diecinueve de junio de dos mil veintitrés, se remitió el expediente *****³ al notario público número 4 de esta ciudad, a fin de que se tire la escritura pública correspondiente, la que en rebeldía de *****⁶, firmará la jueza civil asistida de su secretario de acuerdos.



En cumplimiento a dicho oficio, el mencionado notario público procedió al otorgamiento de la escritura pública de compraventa; mediante instrumento número *****7 (ciento tres mil trescientos cincuenta y siete), volumen 1572 (mil quinientos setenta y dos), de fecha doce de octubre de dos mil veintitrés.

Una vez llevado a cabo lo anterior, el *registrador público*, mediante documento identificado como «REPORTE DE RECHAZO», volante *****2, de fecha veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro (documento que contiene el acto impugnado); determinó que es improcedente la inscripción ante la dependencia a su cargo del bien inmueble mencionado en la escritura pública, porque no existe como se describe en su base de datos, y porque al mencionarse que el predio mayor fue subdividido, deberá inscribirse primeramente la subdivisión para luego proceder a la inscripción de la compraventa en rebeldía.

A su vez, en ese mismo documento indicó que se genera la **inscripción preventiva** que marca el artículo **2881** del *Código Civil* y el artículo **53** de la *Ley del Registro Público*.

Ahora bien, el *Código Civil* establece en el título segundo, correspondiente a la tercera parte del Libro Cuarto, los preceptos legales que regulan «Del modo de hacer el Registro y de las personas que tiene derecho de pedir la Inscripción»

De dichos preceptos legales destacan los numerales **2880 y 2881**; los cuales, respectivamente, disponen lo siguiente:

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

- Que en el caso a que se refiere la parte final del artículo anterior (devolución del título), el **registrador tiene obligación de hacer una inscripción preventiva**, a fin de que **si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde que por primera vez se presentó el título**; que si el juez aprueba la calificación hecha por el registrador, se cancelará la inscripción preventiva; y que transcurrido tres años sin que se comuniqué al registrador la calificación que

del título presentado haya hecho el juez, a petición de parte interesada se cancelará inscripción preventiva.

Por su parte, el artículo **3**, fracción VIII, de la *Ley del Registro Público*, determina que por **inscripción definitiva** debe entenderse como 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**.

Atendiendo a los antecedentes que originaron la emisión del acto impugnado y los preceptos legales en cita, se tiene que la improcedencia o rechazo de inscripción de la escritura pública de compraventa del bien inmueble, no es una determinación definitiva que afecte los derechos de la *parte actora*; puesto que es menester que se hiciere saber a la jueza civil de las consideraciones que motivaron tal rechazo, ya sea por el notario público o por la *parte actora*, de la devolución de esa escritura sin registrar, con la finalidad de que, mediante resolución judicial dictada en el expediente relativo al juicio sumario civil número *****², determine y resuelva si el *registrador público* debe o no efectuar la inscripción **definitiva**, esto es, cuando la autoridad judicial se pronuncie sobre necesidad previa de inscribirse la subdivisión de un predio mayor, para poder proceder la inscripción del inmueble descrito en la escritura pública.

De tal manera, la actuación del *registrador público* susceptible de impugnarse ante este *Tribunal Estatal*, será aquella determinación en la que **niegue la inscripción definitiva** de la escritura pública de compraventa del inmueble, por contradecir la resolución de la jueza civil que ordena su inscripción definitiva.

En razón de lo antes expuesto, resulta contraria a la naturaleza del juicio contencioso administrativo la impugnación del documento de rechazo de improcedencia de inscripción de una escritura pública, que no tiene la naturaleza de ser acto definitivo; por lo que indudablemente surge la hipótesis de improcedencia contenida en el artículo **54**, fracción XI, de la *Ley del Tribunal*, en relación con lo dispuesto en los numerales **26**, fracción I, y **30**, de la misma *Ley del Tribunal*.

Como consecuencia del surgimiento de la causal de improcedencia, lo conducente es sobreseer y se sobresee el



presente juicio contencioso administrativo, con fundamento en lo dispuesto en la fracción II del numeral **55** de la Ley del Tribunal.

RESOLUTIVOS

ÚNICO. Se sobresee el presente juicio contencioso administrativo.

Notifíquese por boletín jurisdiccional a la parte actora, previo aviso a su dirección de correo electrónico; y solo por boletín jurisdiccional al registrador público, al no haber proporcionado correo electrónico para recibir avisos previos.

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 del actor, 2 párrafos, con 2 renglones, en foja 1.

Fundamento legal: artículos 115, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos 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 volante, 2 párrafos, con 2 renglones, en fojas 1 y 4.

Fundamento legal: artículos 115, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos 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 juicio sumario civil, 3 párrafos, con 3 renglones, en fojas 3 y 8.

Fundamento legal: artículos 115, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos 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 predio, 1 párrafo, con 1 renglón, en foja 3.

Fundamento legal: artículos 115, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos 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: parcela, 1 párrafo, con 1 renglón, en foja 3.

Fundamento legal: artículos 115, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos 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 titular del predio, 3 párrafos, con 3 renglones, en foja 3.

Fundamento legal: artículos 115, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos 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.

(7) ELIMINADO: número de escritura pública, 1 párrafo, con 1 renglón, en foja 4.

Fundamento legal: artículos 115, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos 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 **VEINTISEIS DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **1717/2024 JT**, 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 **6 (SEIS)** 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, SIETE DE MAYO DE DOS MIL VEINTICINCO**, DOY FE. -----

