



*****1.

VS
**DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO DEL ESTADO.
EXPEDIENTE 87/2022 JC.**

Tijuana, Baja California, a trece de **diciembre de dos mil veintidós.**

SENTENCIA DEFINITIVA que reconoce la validez de la resolución impugnada, porque la Escritura Pública cuyo registro se solicitó no reúne los requisitos de inscripción.

GLOSARIO

Resolución Impugnada:	Oficio 7436/2022 de trece de agosto de dos mil veintidós, por el que se confirma el reporte de improcedencias de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la escritura pública.
Escritura Pública:	Escritura Pública *****2 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, otorgada ante el licenciado Jalil Enrique Wehber Barreiro, Titular de la Notaría Pública 17 de esta ciudad.
Volante:	Volante 2-19-14931 de dieciocho de mayo de dos mil veintidós, emitido por el Subregistrador Público De La Propiedad y del Comercio.
Embargo:	Embargo inscrito bajo partida 6139266 el nueve de enero de dos mil diecinueve derivado del Juicio de amparo indirecto 105/2017, radicado en el Juzgado Décimo Cuarto de Distrito en Materia Civil. e.
Director:	Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.
Registro Público:	Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.
Ley del Tribunal:	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.
Ley del Registro:	Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California.
Código Civil:	Código Civil del Estado de Baja California.
Código de Procedimientos:	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

ANTECEDENTES DEL CASO:

- 1.- El **doce de mayo de dos mil veintiuno** la empresa actora presentó la Escritura Pública para inscripción en el Registro.
- 2.- El **dieciocho** siguiente el Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio rechazó el trámite mediante el volante.
- 3.- El **veintiuno siguiente** la actora interpuso recurso en contra del rechazo de inscripción mencionado en el punto que antecede.
- 4.- El **trece de agosto del mismo año** el Director emitió la resolución impugnada, confirmado el rechazo de trámite de inscripción, la cual le fue notificada a la actora el diecisiete de febrero del año en curso.
- 5.- El nueve de marzo de dos mil veintidós la actora promovió juicio contencioso administrativo, y por acuerdo de diez de marzo siguiente se le previno por ser irregular la demanda y, al cumplir con la prevención, el cuatro de abril siguiente se admitió la demanda.
- 6.- Se emplazó al Director y al transcurrir el plazo otorgado sin que produjera su contestación, con fundamento en el artículo 72, tercer párrafo de la Ley del Tribunal, mediante acuerdo de ocho de junio siguiente, se tuvieron por ciertos los hechos que la actora le atribuye en forma precisa, salvo que por las pruebas rendidas o por hechos notorios resulten desvirtuados.
- 7.- Finalmente, el mismo ocho de junio, se cerró la instrucción y se dio vista a las partes a fin de que, en el plazo de cinco días, presentaran sus alegatos, en el entendido de que, una vez transcurrido dicho plazo, con desahogo o sin él, se tendría a las partes citadas para sentencia, proveído que les fue notificado el veinte siguiente, ejercitando su derecho únicamente la actora, por lo que se procede a dictar la resolución correspondiente y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Competencia. Este Juzgado Cuarto con residencia en Tijuana es competente para resolver el presente juicio, en virtud de que la resolución impugnada es de carácter administrativo emanada de una autoridad estatal, así como por la ubicación del domicilio señalado por la parte actora, el cual se encuentra en la circunscripción territorial de este Juzgado, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 25 y 26, fracción VI y último párrafo, y 30 de Ley del Tribunal, y acuerdos de Pleno de este Tribunal adoptados el veintiuno de junio y dos de julio de dos mil veintiuno.

SEGUNDO. Existencia del acto impugnado. La existencia del acto impugnado quedó debidamente acreditada en autos con el original de la resolución impugnada y la confesión ficta del Director que se produjo al no contestar la demanda, de conformidad con el artículo 72, tercer párrafo de la Ley del Tribunal, datos que tienen eficacia, probatoria en términos de los artículos 285, fracción III, 322, fracción V, 323, 400 y 405 del Código de Procedimientos, de aplicación supletoria.

TERCERO. - Estudio. Por cuestión de técnica se estudiarán los motivos de inconformidad en forma conjunta.

En el primer motivo de inconformidad la actora manifiesta que la resolución impugnada es ilegal, porque no es clara, precisa y congruente con la petición realizada en el recurso interpuesto en virtud de que el Director no establece el motivo por el que considera que en el recurso se hace una indebida interpretación de los artículos 38 y 39 de la Ley del Registro y se abstiene de estudiar y resolver el rechazo de la inscripción.

Refiere que en los folios reales de los inmuebles materia de la Escritura Pública prevalece, en la partida 6061485 un embargo precautorio de veintinueve de mayo de dos mil diecisiete que deviene del juicio ejecutivo mercantil 351/2017, radicado en el Juzgado Cuarenta y Cuatro de lo Civil de la Ciudad de México, en el cual se llevó a cabo un convenio de pago para cumplir con la condena impuesta en ese juicio, en el cual los demandados dan en pago los bienes inmuebles que se mencionan en la Escritura Pública, documento, que dice, se emitió precisamente para dar cumplimiento al convenio mencionado con anterioridad, por lo que asegura que, es claro que, las partes en ese juicio ejecutivo mercantil tienen un derecho preferente que deviene del embargo precautorio inscrito en primer lugar sobre los folios reales de los bienes inmuebles referidos con anterioridad.

Manifiesta que de la lectura de la resolución impugnada no se aprecia ninguna consideración técnica de la que se advierta la indebida interpretación que esa parte hace de los artículos 38 y 39 de la Ley del Registro, haciendo solo una afirmación dogmática, por lo que dice que, ante la falta de una debida fundamentación y motivación de la resolución que se reclama, se debe decretar su nulidad absoluta.

En el segundo motivo de inconformidad explica que el rechazo de la inscripción de la Escritura Pública es ilegal porque reúnen todos los requisitos que marcan los artículos 38 y 39 de la Ley del Registro.

Expresa que la demandada no estudió, ni resolvió todos los puntos alegados en el recurso que se interpuso violando el principio de congruencia.

Como quedó asentado con anterioridad, el Director no dio contestación a la demanda, por lo que se tuvieron por ciertos los hechos que se le atribuyen de manera precisa, salvo que por hechos notarios o prueba en contrario se desvirtúen.

Hecho el análisis de las constancias que obran en autos este Juzgado estima que los motivos de inconformidad de la parte actora son infundados, con base en las siguientes consideraciones:

La resolución impugnada no adolece de la imprecisión e incongruencia de las que se queja la actora en virtud de que es clara al establecer los motivos por los que se confirmó el rechazo de la inscripción solicitada, sin que sea necesario que se reproduzca y/o que se conteste punto por punto lo manifestado por la recurrente.

De la lectura de las razones que la actora expone en el recurso se advierte que considera que le asiste un derecho de prelación en relación con los bienes inmuebles objeto de la escritura pública cuya inscripción pretende que el embargo por el que se rechazó la inscripción no se encontraba inscrito cuando se realizó la escritura y que la misma reúne los requisitos de los artículos 38 y 39 de la Ley del Registro Público.

De la lectura de la resolución impugnada se advierte que el Director dio contestación a dichos argumentos en forma conjunta, considerando que eran infundados, expresando los motivos que tuvo para confirmar el rechazo.

Así, el Director, al resolver el recursos manifestó que la resolución original de improcedencia del registro se fundamentó en los artículos 26 y 34 de la Ley del Registro Público y 2880 y 2882 del Código Civil.

Asimismo, al referirse al derecho de prelación que hizo valer la actora en su recurso, le respondió que su interpretación del principio de prelación era incorrecta, explicándole que la prelación surtía efectos, por lo que hace a la actividad registral, a partir de que el documento a inscribir se presenta a partir de su presentación en el Registro Público De La Propiedad y el Comercio, de conformidad con los artículos 2884 del Código Civil y 4 bis de la Ley del Registro Público.

De la misma manera, el Director contestó a sus argumentos de que procedía la inscripción porque se reunían los requisitos de los artículos 38 y 39 de la Ley del Registro Público, diciéndole que el motivo del rechazo de la inscripción no guarda relación directa con los requisitos plasmados en esos artículos y resolvió que el rechazo era procedente porque el embargo derivado del juicio 105/2017 quedó formalmente inscrito con anterioridad a la fecha en la que la recurrente presentara para registro la Escritura Pública, y que procedió el rechazo en estricto cumplimiento al principio de tracto sucesivo, que se refiere a la cadena o secuencia interrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos, con la finalidad de que cada asiento registral se repunte verdadero y sea oponible a terceros.

Bajo estas circunstancias es incuestionable que la resolución impugnada no es imprecisa o incongruente con lo alegado por la actora en su recurso.

Ahora bien, en el presente asunto, no existe controversia por cuanto a la existencia del Embargo que afecta a los inmuebles objeto de la escritura pública. El mismo actor reconoce la existencia del embargo en cuestión y en los apéndices de la escritura Pública se encuentra en tres hojas (sin sello del notario) copia fotostática de la hoja de inscripción de esa medida precautoria.

La controversia consiste en determinar si se debe hacer constar la existencia del Embargo en la Escritura Pública o no.

Este Juzgador estima que, de conformidad con los artículos 20, 26, 33, y 39 de la Ley del Registro Público, el Embargo debe constar en la Escritura Pública que pretende inscribir.

No le asiste la razón al actor respecto a su argumento de que, la Escritura Pública cumple con los requisitos del artículo artículos 39 de la Ley del Registro.

El referido artículo 39 establece:

ARTÍCULO 39.- Los documentos traslativos de dominio de bienes inmuebles serán inscribibles siempre que reúnan los siguientes requisitos:



BAJA CALIFORNIA

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.

Se advierte que para ser inscribibles los documentos traslativos de dominio de bienes inmuebles, además del lugar en donde se ubican y todos los datos pertinentes para su identificación, tales como clave catastral, superficie, medidas y colindancias, deben contener la información a la que se refieren los artículos 20, primer párrafo y 33, fracción X, de la misma Ley, que establecen:

ARTÍCULO 20.- El folio electrónico contendrá la materia a la que se refiere, **los antecedentes registrales vigentes** y la siguiente información, según conste en el libro, folio o título que le de origen a su apertura:

I. Inmueble:

- a) Descripción del mismo;
- b) Calle, número, lote y manzana que lo identifique;
- c) Denominación, si la tuviere;
- d) Delegación Municipal en la que se ubique;
- e) Fraccionamiento, colonia, poblado o conjunto urbano;
- f) Código postal;
- g) Superficie, con letra y número;
- h) Rumbos, medidas y colindancias;
- i) Número de cuenta catastral; y
- j) Titular registral con sus generales.

II. Persona Moral:

- a) Denominación o razón social;
- b) Tipo de persona moral;
- c) Objeto;
- d) Domicilio;
- e) Importe del capital social, en su caso;
- f) Duración;
- g) Registro Federal de Contribuyentes;
- h) Integrantes del órgano de administración; y
- i) Clave única de identidad de la Secretaría de Economía.

ARTÍCULO 33.- Las inscripciones se vincularán con el folio electrónico y sección que le corresponda. Asimismo, todo folio electrónico será autorizado con la firma electrónica del Registrador que corresponda.

Las inscripciones deberán contener, en todos los casos, lo siguiente:

I.- Número de partida;

II.- Sección;

III.- Fecha de inscripción;

IV.- Número del recibo oficial del pago de derechos;

V.- Fecha y hora de pago de los derechos de registro;

VI.- Descripción del acto jurídico, en los términos de lo dispuesto por el Código y esta Ley;

VII.- Datos de identificación del documento;

VIII.- Nombre de los otorgantes;

IX.- Objeto;

X.- Antecedente registral;

XI.- Nombre y firma del Registrador; y

XII.- Sello de la oficina, cuando la inscripción sea física.

XIII.- El número de volante y fecha de entrada; y

XIV.- Clave Única de Registro de Población (CURP) y Registro Federal de Contribuyentes (RFC).

Del contenido de las inscripciones, el cumplimiento de los requisitos de Ley que correspondan y la firma electrónica correspondiente, en los términos que establece este artículo, quedará constancia en el Sistema de Información Registral.

Se observa que los preceptos indican los datos que deben de contener los folios electrónicos y las inscripciones, destacándose que ambos numerales, incluyen a los antecedentes registrales en esa información. Lo anterior, corrobora lo dispuesto por el artículo 26 del mismo ordenamiento que de manera indubitable establece que los documentos a inscribir en el Registro Público deben de contener los antecedentes del registro o bienes o derechos objeto de Inscripción:

ARTÍCULO 26.- El documento a inscribir, contendrá los antecedentes del registro de bienes o derechos objeto de inscripción.

En consecuencia, de conformidad con los artículos antes transcritos, y en particular el artículo 39, para que sean inscribibles los documentos traslativos de dominio de bienes inmuebles, deben contener, entre otros datos, los antecedentes registrales del bien inmueble relacionado con el documento.

En el asunto que se resuelve, el Embargo es un antecedente registral de los inmuebles materia de la compraventa objeto de la Escritura Pública, por ende, de conformidad con los artículos antes transcritos, debió hacerse constar su existencia de forma expresa en el contenido de la misma Escritura Pública.

No es impedimento para lo anterior, que la Escritura Pública sea de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho y el registro del Embargo sea del nueve de enero de dos mil diecinueve, puesto que al haber sido inscrito antes de la Escritura Pública, el Embargo tiene el carácter de antecedente registral, de acuerdo al principio de prelación al que se refiere el artículo 4 Bis de la Ley del Registro Público, que establece que la preferencia entre derechos respecto a dos o más actos relativos a un mismo folio, se determina por el orden de su presentación para su inscripción, con independencia de la fecha del otorgamiento del documento para registrar¹.

No pasa desapercibido para este Juzgador, que para el veintinueve de enero de dos mil diecinueve, fecha en que se autorizó definitivamente la escritura Pública, el Embargo ya había sido registrado.

En tales circunstancias, al no cumplir con el requisito exigido por el artículo 39, en relación con los artículos 4 bis, 20, 26, y 33 de la Ley del Registro Civil, se debe reconocer la validez de la resolución impugnada.

Por lo expuesto, con fundamento en el artículo 109, fracción II, de la Ley del Tribunal Anterior, se...

RESUELVE:

ÚNICO.- Se reconoce la validez de la resolución impugnada

Notifíquese por boletín jurisdiccional a las partes.

Así lo resolvió el Licenciado Juan Alberto Valdiviezo Morales, Primer Secretario de Acuerdos del Juzgado Cuarto con residencia en Tijuana del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, según designación hecha mediante acuerdo de Pleno de dos de julio de dos mil veintiuno, acorde con lo establecido en el punto sexto del acuerdo de Pleno de veintiuno de junio de ese mismo año, quien actúa en funciones de Juez de Primera Instancia por ministerio de ley, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 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, Licenciada María del Pilar Ayala Guerrero, quien da fe.

JAVM/MPAG.

¹ ARTÍCULO 4 BIS.- La función registral se regirá por los principios registrales siguientes:

...
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

- 1

ELIMINADO: Nombre del actor en página 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 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 escritura pública en página 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 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 María del Pilar Ayala Guerrero, Secretaria de Acuerdos adscrita al Juzgado Cuarto con Residencia en Tijuana del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, hace constar: Que lo transcrito con anterioridad corresponde a una versión pública de sentencia definitiva, en la que se suprimieron datos que se han clasificado como reservados o confidenciales, cubriendo el espacio correspondiente, insertando diez asteriscos, versión que va en siete fojas útiles. Lo anterior con fundamento en lo establecido por los artículos 80, 83, fracción VI, inciso b) de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; 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 y 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 Tijuana, Baja California, a los tres días del mes de febrero del dos mil veintitrés.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and flourishes, positioned to the right of the official stamp.