RECURSO DE REVISIÓN 87/2022
J.C.

ACTORA: DESARROLLO INMOBILIARIO GEMELOS, S.A. DE C.V.

AUTORIDAD: DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

PONENTE: MAGISTRADO CARLOS RODOLFO MONTERO VÁZQUEZ

Mexicali, Baja California, a veinticuatro de abril de dos mil veinticinco.

RESOLUCIÓN que revoca la sentencia emitida por el Juzgado Cuarto de este Tribunal trece de diciembre de dos mil veintidós, y declara la nulidad de la resolución con folio **********1 emitida el trece de agosto de dos mil veintiuno por el Coordinador Jurídico Estatal del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en suplencia del Director General de la citada Institución.

GLOSARIO:

Ley del Tribunal:	Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.
ACTIVOS JB:	"ACTIVOS JB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
DESARROLLO INMOBILIARIO:	"DESARROLLO INMOBILIARIO GEMELOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
Registro Público:	Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
Ley del Registro Público:	Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California.

VERSIÓN PÚBLICA
RESOLUCIÓN

I. R E S U L T A N D O S:

Antecedentes en sede administrativa:

1. El veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, ACTIVOS JB y DESARROLLO INMOBILIARIO celebraron contrato de compraventa ante la fe del Notario Público número 17 de la ciudad de Tijuana, Baja California, por el cual la primera moral en mención transmitió a la segunda, los lotes de terreno número **********2, de la manzana **********3 del fraccionamiento **********4, ubicado en la delegación de San Antonio de los Buenos de la indicada ciudad.

2. Dicho acto quedó formalizado en la escritura pública número treinta y cuatro mil novecientos treinta y nueve (34,939), volumen número quinientos setenta (570), ante el referido Notario Público.

3. El nueve de enero de dos mil diecinueve se inscribió en el Registro Público anotación preventiva del acta de embargo, derivada del expediente 105/2017 del índice del Juzgado Décimo Cuarto de Distrito en Materia Civil de la Ciudad de México, promovido por BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, respecto a los lotes de terreno número **********2, de la manzana **********3 del fraccionamiento **********4, ubicado en la delegación de San Antonio de los Buenos de la ciudad de Tijuana.

4. El doce de mayo de dos mil veintiuno, DESARROLLO INMOBILIARIO presentó la escritura pública 34,939 para inscripción en el Registro Público.

5. El dieciocho siguiente el Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio rechazó el trámite mediante el volante **********5, bajo los siguientes argumentos:

> *“POR EL MOMENTO RESULTA IMPROCEDENTE SU SOLICITUD DE INSCRIPCION, TODA VEZ QUE:*
>
> *I.- UNA VEZ ANALIZADO EL INSTRUMENTO MATERIA DE INSCRIPCION, ASI COMO EL CONVENIO JUDICIAL EN COMENTO. NOS PERCATAMOS QUE EFECTIVAMENTE ESTA RELACIONADO CON LA ESCRITURA NUMERO 34939, VOLUMEN 570, DE FECHA 26 DE DICIEMBRE DE 2018.*
>
> *II.- DERIVADO DEL ANALISIS MENCIONADO EN EL PUNTO ANTERIOR, SE PROCEDIO A REVISAR EL ACTA DE EMBARGO INSCRITO BAJO PARTIDA NUMERO 6139266 SECCION CIVIL, CON FECHA DE INSCRIPCION 09 DE ENERO DE 2019. SE ENCUENTRA AFECTANDO LOS INMUEBLES MATERIA DE OPERACION. SI BIEN LA INSCRIPCION DE DICHO EMBARGO ES POSTERIOR A LA ELABORACION DE LA ESCRITURA MENCIONADA, EL EXPEDIENTE (105/2017) ES DE FECHA ANTERIOR A LA ELABORACION DEL*

VERSIÓN PÚBLICA

INSTRUMENTO (26/12/2018). POR LO CUAL LA PARTE VENDEDORA DEBIO TENER CONOCIMIENTO DE DICHA ACTA DE EMBARGO; Y POR ENDE DEBIO RECONOCERSE EN SU ESCRITURA. (SE ANEXA COPIA SIMPLE DEL ACTO DEL EMBARGO EN COMENTO)

POR LO QUE DE LA MANERA MÁS ATENTA SE LE SOLICITA LLEVAR A CABO LAS CORRECCIONES Y/O ACLARACIONES CORRESPONDIENTES A FIN DE ESTAR EN POSIBILIDADES DE REALIZAR LO SOLICITADO.

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO A LOS ARTÍCULOS 2880, 2882 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE Y EL ARTÍCULO 26 Y 34 DE LA LEY DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, AMBOS VIGENTES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

NO OBSTANTE, LO ANTERIOR SE REALIZO INSCRIPCION PREVENTIVA ATENTO A LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 2880 Y 2881 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (LA CUAL NO GENERA PARTIDA REGISTRAL).”

6. El veintiuno de mayo de dos mil veintiuno la actora interpuso el recurso previsto en el Título Cuarto de la Ley del Registro Público en contra del rechazo de inscripción mencionado en el punto que antecede.

7. El trece de agosto del mismo año el Coordinador Jurídico Estatal del Registro Público, en suplencia del Director General de la citada Institución, emitió resolución al recurso interpuesto por la parte actora, confirmado el rechazo de trámite de inscripción, conforme lo siguiente:

“De la lectura integral del recurso, se desprende que el hoy recurrente, solicito la inscripción de la escritura pública número 34,939, de fecha 26 de diciembre de 2018, pasada ante la fe del notario público número diecisiete de la ciudad de Tijuana, Baja California, manifestando su inconformidad ante el reporte de rechazo vertido por la Lic. María de la Luz Lira Dueñas, subregistrador Publico de la Delegación, de Tijuana, Baja California, argumentando que dicha determinación no se encuentra debidamente fundada y motivada.

Por otra parte, el recurrente afirma que la funcionaria que emitió el reporte de rechazo, desconoció el Principio de Prelación, que rige la actividad registral, toda vez que la escritura pública sobre la que versa el reporte de rechazo, se emitió en fecha 26 de diciembre de 2008, haciendo hincapié en que el referido testimonio publico viene acompañado de la documentación técnica necesaria para su inscripción de conformidad con el artículo 38 de la Ley del Registro Público.

En primer término, cabe precisar que del reporte de rechazo se advierte que la Subregistrador Publico Lic. Maria de la Luz Lira Dueñas, fundo y motivo su determinación en los artículos 2880 y 2882, del Código Civil para el Estado de Baja California y artículos 25 y 34 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Por otra parte, se aprecia que el hoy recurrente realiza una indebida interpretación de los artículos 38 y 39 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pues si bien es cierto que dichas disposiciones establecen los requisitos para inscribir los actos traslativos

VERSIÓN PÚBLICA

de dominio, el motivo de rechazo de inscripción del trámite no guarda relación directa con los requisitos plasmados en los referidos artículos.

Asimismo, el hoy recurrente realiza una incorrecta interpretación a los preceptos normativos que rigen al PRINCIPIO DE PRELACION, que conduce la actividad registral. Pues el hoy recurrente reclama que esta autoridad dolosamente omitió valorar que el instrumento público que pretende inscribir data de fecha 26 de diciembre de 2018, considerando que esta dirección, debe considerar dicha fecha para efectos de prelación.

Sin embargo, LA PRELACION, SURTE EFECTOS A PARTIR DE QUE EL DOCUMENTO A INSCRIBIR SE PRESENTA EN EL REGISTRO PÚBLICO HACIENDOSE CONSTAR EL DIA HORA MINUTO Y SEGUNDO DE SU PRESENTACION, de conformidad con lo establecido en el artículo 2884 del Código Civil y 4 BIS fracción VII de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de comercio.

ARTICULO 2884 CC.- El registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiese presentado en la oficina registradora, salvo lo dispuesto en el articulo siguiente.

ARTÍCULO 4 BIS LRPPC. - 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.

*En el caso que nos ocupa, en efecto la escritura pública número 34,939, pasada ante la fe del notario público número diecisiete de la ciudad de Tijuana, Baja California, es de fecha 26 de diciembre de 2018, pero fue presentada para su inscripción hasta el 12 de febrero de 2019, y el acta de embargo ordenada mediante oficio número **********6, girada por el Lic. Abraham Garcia Bocardo, Secretario del Juzgado Décimo Cuarto de Distrito en Materia Civil, derivado del expediente 105/2017, quedo debidamente inscrita el 9 de Enero de 2019, bajo partida 6139266, Es decir el embargo quedo formalmente inscrito con anterioridad a la fecha, en la que el recurrente presentara para la inscripción el multicitado testimonio número 34,939. Así las cosas, la autoridad registral dio el debido trato a los actos jurídicos presentados para su inscripción. Así las cosas, se procedió en estricto cumplimiento al principio de tracto sucesivo, que se refiere a la cadena o secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, con la finalidad de que el asiento registral se repute verdadero y sea oponible a terceros.*

Por último, se precisa que la naturaleza jurídica de la institución que represento es de índole específica, consistente en dar publicidad a los actos jurídicos que requieran surtir efecto contra tercero.

(…)

Luego entonces, esta autoridad tiene el deber de ajustarse a lo dispuesto en las legislaciones aplicables, que imponen al estado en el ámbito de su competencia, la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los preceptos normativos que rigen la actividad registral.”

VERSIÓN

Antecedentes en primera instancia:

8. El nueve de marzo de dos mil veintidós DESARROLLO INMOBILIARIO promovió juicio contencioso administrativo en contra de la resolución relatada en el punto anterior ante el Juzgado Cuarto, la cual se admitió, previa prevención, el cuatro de abril siguiente.

9. Se emplazó al Director General del Registro Público 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 de dos mil veintidós, se tuvieron por ciertos los hechos que la actora le atribuyó en forma precisa, salvo que por las pruebas rendidas o por hechos notorios resultaran desvirtuados.

10. El trece de diciembre de dos mil veintidós se emitió sentencia definitiva, en la que se resolvió lo siguiente:

*"**ÚNICO.-** Se reconoce la validez de la resolución impugnada"*

Antecedentes en segunda instancia:

11. Inconforme con la sentencia del Juzgado, el trece de enero de dos mil veintitrés, la parte actora, por conducto de su apoderado legal, interpuso recurso de revisión ante este Pleno; el cual fue admitido el veintidós de marzo siguiente.

12. En dicho acuerdo se ordenó dar vista a las partes por el término de cinco días para que manifestaran lo que a su derecho conviniese y, notificarlas que, a efecto de dictar resolución en revisión, el Pleno se integraría con los Magistrados Carlos Rodolfo Montero Vázquez (como Ponente), Alberto Loaiza Martínez y Guillermo Moreno Sada.

13. Una vez transcurrido el término otorgado a las partes, se turnaron los autos al Magistrado ponente para efecto de formular el proyecto de resolución respectivo. Por lo que agotado el procedimiento de conformidad con lo establecido en la Ley del Tribunal, se procede a dictar resolución correspondiente de acuerdo a los siguientes….

II. C O N S I D E R A N D O S

14. **COMPETENCIA.** El Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, es competente para conocer el

VERSIÓN PÚBLICA
RESOLUCIÓN

recurso de referencia, conforme a lo dispuesto por los artículos 20, fracción II, y 121, fracción IV, de la Ley del Tribunal.

15. **PROCEDENCIA DEL RECURSO.** El recurso de revisión promovido por la parte recurrente es procedente, pues se interpuso contra la sentencia que resuelve el asunto en definitiva, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 121, fracción IV, de la Ley del Tribunal.

16. **OPORTUNIDAD.** El recurso de revisión fue interpuesto oportunamente, debido a que la sentencia de mérito se notificó por boletín jurisdiccional el cuatro de enero de dos mil veintitrés y surtió efectos el nueve siguiente. Así, el plazo de diez días que concede el artículo 121 de la Ley del Tribunal para interponer el recurso de revisión, transcurrió del diez al veintitrés de enero del mismo año[1].

17. Por tanto, si el recurso de revisión fue presentado ante el Juzgado el trece de enero de dos mil veintitrés, entonces se puede concluir que su interposición fue oportuna.

18. **LEGITIMACIÓN.** El apoderado legal de la parte actora se encuentra legitimado para interponer el recurso de revisión, al haberle sido reconocido tal carácter por el Juzgado Cuarto mediante proveído de fecha diez de marzo de dos mil veintidós.

ESTUDIO DE FONDO DE LA CONTROVERSIA

19. **AGRAVIOS.** Se tienen por reproducidos en el presente considerando los argumentos de agravio hechos valer por la parte recurrente, sin que sea necesario transcribirlos por economía procesal y porque la Ley del Tribunal no establece tal exigencia.

20. Es aplicable al caso, la jurisprudencia 2/2024 de este Pleno[2], de rubro: "**AGRAVIOS EN REVISIÓN. ES INNECESARIO TRANSCRIBIRLOS EN LA RESOLUCIÓN.**".

---

[1] Con exclusión de los días siete, ocho, catorce y quince de enero, al ser sábados y domingos.

[2] Consultable en el siguiente enlace https://tejabc.mx/wp-content/uploads/2024/09/TESIS-DE-JURISPRUDENCIA-2-2024.pdf y cuyo texto (criterio y justificación) es el siguiente:

"Criterio: Es innecesario transcribir en la resolución los agravios planteados por la parte recurrente.

Justificación: La Ley del Tribunal no señala de manera expresa qué requisitos deberán contener las resoluciones que se dicten en la segunda instancia, sin embargo, conforme al artículo 17 de la Constitución Nacional, la administración de justicia debe ser completa, lo cual implica resolver sobre todos los puntos

VERSIÓN PÚBLICA

21. Como antes se reseñó, la sentencia del Juzgado Cuarto reconoció la validez de la resolución dictada el trece de agosto de dos mil veintiuno por el Coordinador Jurídico Estatal del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en suplencia del Director General de la citada Institución, que confirmó el rechazo de la inscripción ante el Registro Público de la escritura pública 34,939.

22. La sentencia del Juzgado se sustentó en las siguientes consideraciones torales:

A) Que, contrario a lo expuesto por la demandante en sus motivos de inconformidad, la resolución impugnada no era imprecisa o incongruente con lo alegado por la actora en su recurso administrativo.

B) Que el embargo inscrito bajo partida registral 6139266 el nueve de enero de dos mil diecinueve, se debió hacer constar su existencia de forma expresa en la escritura pública 34,939, al constituir un antecedente registral del inmueble materia de la compraventa objeto de la referida escritura púbica.

23. Por cuestión de método, se estudiará primeramente los argumentos del segundo agravio planteado por la parte actora, que refutan las consideraciones de la sentencia del Juzgado Cuarto indicadas en el inciso B) del punto anterior.

Estudio del segundo agravio.

Antecedentes y contextualización.

24. El Juzgado Cuarto reconoció la validez de la resolución impugnada, al considerar, por una parte, que de conformidad con los artículos 20, 26, 33, y 39 de la Ley del Registro Público, el embargo inscrito en el Registro Público el nueve de enero de dos mil diecinueve bajo partida 6139266, debía constar en la Escritura Pública 34,939 que la parte actora pretendía inscribir.

25. Lo anterior, en virtud de que de los indicados preceptos normativos se advertía que para ser inscribibles los documentos traslativos de dominio de bienes inmuebles, deben incluirse en la inscripción como información los antecedentes registrales del bien inmueble.

---

debatidos. Satisfacer este principio no implica transcribir los agravios de la parte recurrente, sino atenderlos; máxime que la Ley del Tribunal no contempla esa obligación."

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

26. El Juzgado consideró que el embargo inscrito el nueve de enero de dos mil diecinueve era un antecedente registral de los inmuebles materia de la compraventa objeto de la Escritura Pública 34,939 y, 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.

27. Además, el Juzgado señaló que no era impedimento que la escritura pública fuera 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 registrar.

Argumentos de agravio.

28. La parte actora refutó las consideraciones del Juzgado Cuarto y para ello argumentó lo siguiente:

- Que se violan los artículos 121, fracción IV, de la Ley del Tribunal, 71 a 79 de la Ley del Notariado, los artículos 39 en relación con el 4 bis, 20, 26 y 33 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, 2882, 2883 y relativos del Código Civil, porque el embargo ordenado por el Juez Décimo Cuarto de Distrito en Materia Civil en el expediente 105/2017 no constituye un antecedente registral porque la inscripción de ese gravamen es posterior al otorgamiento y formalización de la escritura pública 34,939.

- Que en el caso concreto, lo que se debe hacer constar en la escritura pública es la existencia de anotaciones previas al otorgamiento y formalización de la escritura fechada el veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, no así actos posteriores a esa data.

- Que la escritura se otorgó el veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, por lo que solamente se puede hacer constar la existencia de un gravamen previamente inscrito a esa data.

- Que se debe tomar en consideración que la inscripción del embargo de fecha nueve de enero de dos mil diecinueve, no constituye un antecedente del otorgamiento y formalización de la escritura 34,939 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, porque la inscripción de ese gravamen es posterior a la data de ese instrumento.

- Que la escritura 34939 fue autorizada definitivamente el 29 de enero de 2019 y para esa fecha el embargo ya estaba registrado.

- Que el Juzgado dejó de tomar en consideración que la anotación preventiva que se realizó al haberse solicitado los certificados de gravámenes, por lo que al haberse otorgado y formalizado la escritura

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

señalada dentro de la vigencia de esa anotación, surte sus efectos desde que se realizó esta.

- Que la inscripción del embargo ordenado por el Juez Décimo Cuarto de Distrito en Materia Civil en el expediente 105/2017, es un acto que se inscribió con posterioridad a la expedición de los certificados de gravámenes de los bienes cuyo traslado de dominio se hizo constar en la escritura 34,939 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, por lo que ese embargo no constituye un antecedente registral respecto de esos inmuebles y para los efectos del otorgamiento y formalización de la citada escritura.

- En el caso, se hicieron constar todos y cada uno de los antecedentes registrales relativos a los inmuebles cuya traslación de dominio se hizo en la escritura 34,939, al constar en los certificados de gravámenes de cada uno de los lotes materia del traslado de dominio que se hizo constar en la escritura citada y que se agregaron a su apéndice.

- Que la prelación de las anotaciones registrales se desprende de cada una de las anotaciones de los gravámenes anteriores a la formalización de la escritura, no así los posteriores.

- Que la escritura fue autorizada preventivamente el diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho, al haberse firmado por los otorgantes y por el Notario.

- Que el embargo ordenado por el Juez Décimo Cuarto de Distrito en Materia Civil del Primer Circuito en el expediente 105/2017, no constituye un antecedente del acto traslativo de dominio que se hizo constar en la escritura 34,939, porque un antecedente es una circunstancia previa a un acto, pues ello se desprende de la definición que de ese vocablo da el diccionario de la Real Academia Española.

Punto jurídico a resolver:

29. De lo hasta aquí reseñado y siendo la materia del recurso de revisión la sentencia dictada por el Juzgado Cuarto, en este apartado se debe determinar si la anotación preventiva del embargo inscrito en el Registro Público el nueve de enero de dos mil diecinueve bajo partida 6139266 constituía un antecedente registral que debía hacerse constar su existencia de forma expresa en el contenido de la escritura pública 34,939, para efectos de que ésta última pudiera ser inscrita en el Registro Público.

Criterio:

30. **Es fundado el agravio en estudio**. El embargo fue inscrito en el Registro Público el nueve de enero de dos mil diecinueve, posteriormente a la celebración del contrato de compraventa que consta en la escritura pública 34,939 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, por lo que no constituía un antecedente registral cuando se celebró el referido contrato y, por tanto, no podía incluirse como antecedente registral en la referida escritura pública para efectos de su inscripción en el Registro Público.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

Justificación:

31. Para dilucidar el criterio anterior, resulta pertinente hacer primero unas puntualizaciones en torno a la función del Registro Público y el registro inmobiliario.

32. De conformidad con el artículo 2 de la Ley del Registro Público, el Registro Público 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.

33. En relación con los efectos que produce la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los documentos registrables, **estos no son constitutivos sino declarativos**.

34. Lo anterior, en términos de lo dispuesto por los artículos 2870 y 2873 del Código Civil[3], que establecen que los documentos que conforme la ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuánto le fueren favorables; asimismo, que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

35. Así como lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Registro Público[4], que establece que la inscripción hace que el acto jurídico inscrito sea oponible a terceros, en los términos previstos por las leyes.

36. En palabras de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación[5], el Registro Público de la Propiedad *"no genera por sí mismo*

---

[3] *"**ARTICULO 2870.-** Los documentos que conforme a esta Ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuánto le fueren favorables."*

*"**ARTICULO 2873.-** La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes."*

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

[5] Al resolver la contradicción de tesis 14/2004-PS, de la cual derivo la tesis de jurisprudencia a./J. 44/2005 de rubro: ***"DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA CIERTA. PARA CONSIDERARLO COMO TAL ES SUFICIENTE QUE SE PRESENTE ANTE NOTARIO PÚBLICO Y QUE ÉSTE CERTIFIQUE LAS FIRMAS PLASMADAS EN ÉL."***.

VERSIÓN PÚBLICA

la situación jurídica a la que da publicidad, esto es, no constituye el título del derecho inscrito, sino que se limita por regla general a declarar, a ser un reflejo de un derecho nacido extra registralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado con anterioridad por las partes contratantes y la causa o título del derecho generado, es lo que realmente se inscribe o se asienta en la anotación relativa con la finalidad de hacerlo del conocimiento de terceros, declarándolo así para que sean conocidos por quienes acudan a consultar sus folios y adquieran certeza jurídica del estado que guardan los bienes sobre los que muestran interés.".

37. Conforme lo expuesto, aquellos actos que transmitan la propiedad de un inmueble se verifican por mero efecto del contrato –que cumpla con las formalidades previstas en ley- sin necesidad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y sólo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros.

38. Lo anterior se corrobora con lo dispuesto en el artículo 2196 del Código Civil[6], que dispone que la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en dicho Código.

39. Entonces, el Registro Público tiene como finalidad la publicidad del historial de un bien inmueble, lo cual debe constar en un documento (folio real[7]) que ponga de manifiesto tal aspecto, lo cual lo hace a través de los asientos registrales.

---

[6] *"**ARTICULO 2196.-** La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este Código."*

[7] En relación al folio real, los artículos 3, fracción XXI, y 13 de La Ley del Registro Público disponen lo siguiente:

*"**ARTÍCULO 3.-** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:*
(…)
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."

*"**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."

VERSIÓN PÚBLICA
RESOLUCIÓN

40. El asiento registral es la constatación por escrito, en un folio registral, del hecho de que se trate. Al escribir sobre el folio, con los requisitos previstos en la ley, el texto redactado por el registrador, en su forma escrita, queda convertido en documento público en el que, con el fin de que pueda conocerlo aquél a quien interesa, resulta recogido el hecho registrado[8].

41. De conformidad con el artículo 49, fracción I, de la Ley del Registro[9], el asiento registral de un embargo constituye una inscripción preventiva (anotación preventiva).

42. Ahora bien, para la inscripción en el Registro Público de documentos por virtud de los cuales se transmita, adquiera o modifique la propiedad de bienes inmuebles, los artículos 20, fracción I, 26, 33 y 39 de la Ley del Registro Público disponen lo siguiente:

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

---

[8] En relación al tema, el artículo 66, segundo párrafo, de la Ley del Registro Público dispone que: "*Los asientos registrales que autorice el Registrador mediante firma electrónica, así como las certificaciones y constancias originales son documentos públicos y tendrán valor probatorio pleno. El mismo valor probatorio, tendrán los asientos y actos registrales que contenga la base de datos del Sistema de Información Registral.*".

[9] *"**ARTÍCULO 49.-** Serán objeto de inscripción preventiva:*
I. Los mandamientos judiciales relativos a bienes inmuebles o a derechos reales sobre los mismos, y
II. (…)"

VERSIÓN PÚBLICA

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

I. Número de partida;
II. Sección;
III. Fecha de inscripción;
IV. Número de 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."

*"**ARTÍCULO 38.-** Para el registro de documentos por virtud de los cuales se transmita, adquiera o modifique la propiedad de bienes inmuebles, deberá acompañarse la siguiente documentación:*
I. Deslinde catastral, debidamente autorizado por el Catastro Municipal, con excepción de los terrenos destinados a la donación a favor del Estado o de o de los municipios, en estos casos bastará la exhibición del plano autorizado por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano o Dirección de Catastro Municipal correspondiente;
II. Avalúo expedido por la Comisión Estatal de Avalúos, Instituciones Bancarias, Corredor Público o perito valuador autorizado, con excepción de los terrenos destinados al Estado o municipios;
III. Declaración del impuesto sobre adquisiciones de bienes inmuebles y transmisión de dominio;
IV. Declaración de impuestos federales en su caso; y
V. Certificado de libertad de gravámenes fiscales."

"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.

43. De lo anterior, se aprecia que tanto el artículo 26 como el artículo 33, fracción X, establecen como requisito para inscribir los documentos traslativos de dominio de bienes inmuebles, que dicho

VERSIÓN PÚBLICA
RESOLUCIÓN

documento contenga los antecedentes registrales del bien inmueble a inscribir.

44. Por su parte, la fracción II del artículo 3 de la Ley del Registro Público[10], define los **antecedentes registrales como la descripción histórica de inscripciones realizadas con anterioridad a la partida vigente**.

45. Hechas las precisiones anteriores, en la sentencia recurrida el Juzgado consideró que el embargo inscrito el nueve de enero de dos mil diecinueve era un antecedente registral de los inmuebles materia de la compraventa objeto de la Escritura Pública 34,939 y, por ende, de conformidad con los artículos 20, 26, 33, y 39 de la Ley del Registro Público, debió hacerse constar su existencia de forma expresa en el contenido de la misma Escritura Pública.

46. Ahora bien, como se adelantó, le asiste la razón al recurrente respecto a que el asiento registral del embargo inscrito en el Registro Público el nueve de enero de dos mil diecinueve, **no constituía un antecedente registral** que debía hacerse constar su existencia de forma expresa en el contenido de la escritura pública 34,939, **al ser ésta última de fecha previa al referido asiento registral.**

47. Esto, porque contrario a lo razonado por el Juzgado, cuando se celebró el referido contrato de compraventa ante el Notario Público (veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho), **tal anotación preventiva no estaba inscrita en el Registro Público y, por tanto, no podía constituir un antecedente registral de los bienes inmuebles que debiera señalarse en el indicado contrato.**

48. En efecto, no debe perderse de vista que la escritura pública 34,939 pasada ante la fe del Notario Público número 17 de la ciudad de Tijuana, constituye un documento público en términos del artículo 322, fracción I, del Código Civil Adjetivo, de aplicación supletoria a la materia, que dispone que son documentos públicos los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas.

49. Así, en virtud de que el Notario Público está investido de fe pública, así como para dar forma en los términos que disponga la ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos que se le presenten, su intervención conduce a otorgar certidumbre de la

---

[10] *"**ARTÍCULO 3.-** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:*
(…)
II. Antecedente registral.- Es la descripción histórica de inscripciones realizadas con anterioridad, a la partida vigente;"

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

fecha en que se llevó a cabo el contrato de compraventa celebrado entre la parte actora y ACTIVOS JB ante la fe del citado Notario.

50. Sirve de apoyo a lo antes expuesto, por mayoría de razón, la tesis de jurisprudencia 1a./J. 44/2005 de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se reproduce a continuación:

> **DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA CIERTA. PARA CONSIDERARLO COMO TAL ES SUFICIENTE QUE SE PRESENTE ANTE NOTARIO PÚBLICO Y QUE ÉSTE CERTIFIQUE LAS FIRMAS PLASMADAS EN ÉL.** La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que la fecha cierta de un documento privado es aquella que se tiene a partir del día en que tal instrumento se inscriba en un Registro Público de la Propiedad, desde la fecha en que se presente ante un fedatario público, y a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes. De no darse estos supuestos, no puede otorgársele valor probatorio al instrumento privado con relación a terceros, pues tales acontecimientos tienen como finalidad dar eficacia probatoria a la fecha que consta en él y con ello certeza jurídica. Esto es, las hipótesis citadas tienen en común la misma consecuencia que es dar certeza a la materialidad del acto contenido en el instrumento privado a través de su fecha, para tener una precisión o un conocimiento indudable de que existió, con lo que se evita la realización de actos fraudulentos o dolosos, como sería que se asentara una fecha falsa. **Por tanto, el solo hecho de que se presente un instrumento privado ante un fedatario público y que éste certifique las firmas plasmadas en él, es suficiente para que produzca certeza sobre la fecha en la que se realizó su cotejo, ya que tal evento atiende a la materialidad del acto jurídico a través de su fecha y no de sus formalidades.**
>
> Registro digital: 178201; Instancia: Primera Sala; Novena Época; Materias(s): Civil; Tesis: 1a./J. 44/2005; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Junio de 2005, página 77; Tipo: Jurisprudencia.

51. En ese sentido, la copia certificada de la escritura pública 34,939, de conformidad con los artículos 285, fracción III, 322, fracción I, 323 y 405 del Código Civil Adjetivo, de aplicación supletoria a la Ley del Tribunal, **tiene valor probatorio pleno para acreditar que el veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho**, **la parte actora y ACTIVOS JB celebraron contrato de compraventa ante la fe del Notario Público número 17 de la ciudad de Tijuana**, Baja California, respecto los lotes de terreno número **********2, de la manzana **********3 del fraccionamiento **********4, ubicado en la delegación de San Antonio de los Buenos de la indicada ciudad.

52. Entonces, si el contrato de compraventa que consta en el referido instrumento notarial fue celebrado el veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, fecha anterior a la fecha en que formalmente quedó inscrita ante el Registro Público la anotación preventiva del embargo con partida 6139266 (nueve de enero de dos mil diecinueve), tal inscripción preventiva no podía constituir un antecedente registral de

VERSIÓN

los bienes inmuebles materia del contrato de compraventa formalizado en la escritura pública 34,939.

53. Esto, toda vez que, de conformidad con el artículo 3, fracción II, de la Ley del Registro Público, los antecedentes registrales son la descripción histórica de inscripciones realizadas con anterioridad a la partida vigente.

54. Por tanto, si la inscripción preventiva de embargo con partida 6139266 fue inscrita en el Registro Público el nueve de enero de dos mil diecinueve, posteriormente a la formalización del contrato de compraventa contenido en la escritura pública 34,939, no constituye un antecedente registral de los bienes inmuebles materia de dicho acto traslativo de dominio al momento de la celebración de tal contrato, por tratarse de una inscripción realizada con posterioridad a la partida vigente inscrita en el Registro Público respecto a los bienes inmuebles en el momento en que se celebró dicho contrato.

55. Corrobora a lo anterior, que de los certificados de inscripción de seis, siete, diez y trece de diciembre de dos mil dieciocho expedidos por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio (visibles a fojas 71 a 87 de autos), relativos a los bienes inmuebles materia del contrato de compraventa y que constan en la escritura pública 34,939, no obra como antecedente registral la anotación preventiva del embargo con partida 6139266.

56. No es obstáculo a lo hasta aquí resuelto que el veintinueve de enero de dos mil diecinueve el Notario Público autorizó en definitiva la escritura pública 34,939, tal como se hizo constar en dicho instrumento notarial (foja 65 de autos).

57. Lo anterior, en virtud de que tal circunstancia no afecta la fecha en que se celebró el contrato de compraventa entre la parte actora y ACTIVOS JB ante la fe del Notario Público número 17, al ser tal cuestión un requisito de forma relativo al contenido adjetivo de la escritura, que no afecta el contenido sustantivo de la escritura atinente al contrato de compraventa.

58. Sirve de apoyo a lo antes expuesto, las tesis que se reproducen a continuación:

> **ESCRITURA PUBLICA FIRMADA ANTE NOTARIO PUBLICO EN FECHA ANTERIOR A UN EMBARGO, VALOR PROBATORIO PLENO DE LA, AUN CUANDO HAYA SIDO AUTORIZADA POR EL FEDATARIO EN FECHA POSTERIOR A DICHA DILIGENCIA. (LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).** Es suficiente para acreditar que un bien fue adquirido con anterioridad a un embargo, y por tanto, que se tiene

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

pleno dominio sobre él, si los contratantes comparecieron ante el notario público y firmaron la escritura en fecha anterior a tal diligencia, porque la venta se contiene en un instrumento notarial de fecha cierta; sin que sea obstáculo a lo anterior que la escritura haya sido autorizada definitivamente por el fedatario en fecha posterior a la firma de la misma y del embargo cuestionado y que los anexos agregados a ella también sean de fecha posterior, porque ninguno de los preceptos de la Ley del Notariado establece como presupuesto para la firma de las escrituras que se reúnan previamente los documentos que deban formar parte de su apéndice, requisitos que sí son necesarios para su autorización, de conformidad con el artículo 47 de la citada Ley, de ahí que si no se demuestra judicialmente la falsedad de la celebración y firma de dicho instrumento, prueba plenamente en el juicio de amparo en todo lo que en ella se asiente, en tanto no se invalide judicialmente mediante el juicio respectivo de nulidad que en todo caso debe sustanciarse ante las autoridades judiciales del orden común, pues el juicio de amparo no es un medio idóneo para declarar la nulidad de una escritura.

Registro digital: 202961; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Novena Época; Materias(s): Civil; Tesis: XV.1o.8 C; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Marzo de 1996, página 936; Tipo: Aislada.

ESCRITURAS PUBLICAS AUTORIZADAS POR EL NOTARIO DESPUES DEL TERMINO QUE SEÑALA EL ARTICULO 420 DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DE CHIHUAHUA. NO ESTAN AFECTADAS DE NULIDAD. Es inexacto que el artículo 420 del Código Administrativo para el Estado de Chihuahua establezca de manera terminante e imperativa que sólo en el término de treinta días, contados a partir del otorgamiento de la escritura, pueda el notario autorizar la misma. En efecto el citado numeral literalmente, establece: "Artículo 420. El notario deberá autorizar definitivamente la escritura al pie de la misma dentro de los 30 días siguientes a su otorgamiento, siempre y cuando se le justifique que están cumplidos los requisitos que conforme a las leyes sean necesarios para llevarla a cabo. La autorización definitiva tendrá la fecha, la firma y sello del notario así como las demás menciones que otras leyes prescriben". Como puede verse, este precepto contiene un deber del notario (deberá autorizar...), pero de manera alguna puede considerarse como una norma prohibitiva que impida al notario extender esa autorización, después de concluido el plazo de treinta días (...no podrá autorizar...). Por otra parte el artículo 441, fracción II, previene: "Artículo 441. La escritura o el acta será nula: "...II. Si no se le está permitido por la ley autorizar el acto o hecho materia de la escritura del acta". Ahora bien, a efecto de esclarecer esta cuestión, precisa destacar que si bien es cierto que ambos preceptos emplean el término "autorizar", también lo es que se refieren a cosas distintas. En efecto, en el artículo 420 se habla de "autorizar definitivamente la escritura" en tanto que en el 441, fracción II, se habla de "autorizar el acto o hecho materia de la escritura". En estos términos, cabría hacer la diferencia, por cierto sutil, de que habla Carral y de Teresa en su obra Derecho Notarial y Registral, Segunda Edición (páginas 155 y siguientes), entre contenido sustantivo y contenido adjetivo de la escritura pública. El contenido adjetivo, sostiene, se refiere a los requisitos formales que deben reunirse para que el notario pueda sancionar (autorizar) la escritura. En cambio, el contenido sustantivo se refiere a los pactos que intrínsecamente forman el negocio jurídico; es ésta la parte esencial de la escritura, puesto que es la

VERSIÓN

que constituye la expresión de voluntad que crea derechos y obligaciones recíprocos. Explicado lo anterior, debe afirmarse que en tanto el artículo 420 se refiere a la autorización adjetiva (de la escritura), el artículo 441, fracción II, se refiere a la autorización sustantiva (del acto materia de la escritura). En consecuencia, la sanción de nulidad que previene este último precepto, se da para los casos en que el notario está legalmente impedido para autorizar determinados actos o hechos sustantivos, en razón de que la ley expresamente se lo prohibe, como lo sería el caso de aquellos actos cuya autorización está reservada para otros funcionarios o aquellos actos en que intervienen sus parientes consanguíneos, etcétera, pero, definitivamente, el artículo 441, fracción II, no establece la nulidad de las escrituras públicas como sanción por defectos adjetivos de forma, como lo es el haberse autorizado o sancionado la escritura después del término que la misma ley señala para el efecto.

Registro digital: 803243; Instancia: Tercera Sala; Séptima Época; Materias(s): Civil, Administrativa; Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 139-144, Cuarta Parte, página 51; Tipo: Aislada

MANDATO, SUSTITUCION DEL (ESCRITURAS PUBLICAS, CUANDO EMPIEZAN A SURTIR EFECTOS). El hecho de que la escritura pública en que se hizo constar la sustitución de un mandato, no estuviera autorizada en determinada fecha, por el notario respectivo, no entraña la nulidad del acto jurídico en la fecha indicada, si la falta de autorización se debió al cumplimiento, por parte de notario, de disposiciones de carácter fiscal, como son los artículos 151 y 149 de la Ley Federal del Timbre, de primero de noviembre de mil novecientos seis, según los cuales, se prohibía a los notarios autorizar las escrituras sin haber recibido la nota con las estampillas y certificados correspondientes, y los mismos funcionarios deberían poner a la escritura la nota de "no pasó", cuando transcurría el término de un mes, sin que se acreditara el pago; preceptos que no pueden afectar la existencia y modalidades de la sustitución del poder de que se trata, tanto más, si las cargas fiscales fueron cubiertas a su debido tiempo y la autorización de la escritura se llevó a su fin. La anterior conclusión se apoya en la consideración de que todo acto jurídico pasado ante notario, debe surtir sus efectos, con la amplitud que la ley señala, desde el momento de su otorgamiento, siempre que dentro de los términos legales se perfeccione con la autorización del notario; en otros términos, tal autorización, en las condiciones dichas, debe retrotraer el perfeccionamiento del acto, al momento del otorgamiento de éste.

Registro digital: 345966; Instancia: Tercera Sala; Quinta Época; Materias(s): Civil; Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XCV, página 74; Tipo: Aislada.

59. Asimismo, no escapa para este Pleno que en la sentencia recurrida, el Juzgado Cuarto consideró que el embargo tenía el carácter de antecedente registral de acuerdo al principio de prelación contenido en el artículo 4 Bis de la Ley del Registro Público[11], que se refiere a

[11] *"**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

RESOLUCIÓN

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, con independencia de la fecha de otorgamiento del documento a registrar.

60. Sin embargo, se precisa que dicho principio no resulta aplicable al caso para determinar si la anotación preventiva del embargo constituía un antecedente registral de los bienes inmuebles materia de la escritura pública 34,939.

61. Esto, toda vez que dicho principio se refiere únicamente al derecho de preferencia que surge respecto a dos o más derechos (reales o personales) inscritos en el Registro Público; teniendo preferencia el primero de los derechos inscritos sobre los demás.

62. Entonces, el principio registral de prelación no resultaba aplicable para determinar si la anotación preventiva del embargo constituía un antecedente registral de los bienes inmuebles materia del contrato que consta en la escritura pública 34,939, pues tal principio solo tiene como finalidad determinar la preferencia entre derechos que se encuentren inscritos en el Registro Público.

63. Así, al ser fundado el agravio en estudio, se procede el estudio del primer agravio planteado por la recurrente, que combate el resto de las consideraciones del Juzgado para reconocer la validez de la resolución impugnada.

Estudio del primer agravio.

Antecedentes y contextualización.

64. Como antes se reseñó, el Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio rechazó la inscripción del contrato de compraventa que consta en la escritura pública 34,939, con fundamento en los artículos 2880 y 2882 del Código Civil y 26 y 34 de la Ley del Registro Público bajo los siguientes argumentos:

- Que el acta de embargo inscrita ante el Registro Público el nueve de enero de dos mil diecinueve bajo partida 6139266, se encontraba afectando los bienes inmuebles materia del referido instrumento notarial.
- Que si bien la inscripción de dicho embargo es posterior a la elaboración de la escritura mencionada, el expediente 105/2017 del que deriva el embargo es de fecha anterior a

---

el volante respectivo; con independencia de la fecha de otorgamiento del documento a registrar."

VERSIÓN PÚBLICA

la elaboración del instrumento notarial (veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho), por lo que la parte vendedora debió tener conocimiento de dicha acta de embargo y, por ende, debió reconocerse tal gravamen en la escritura pública.

65. El veintiuno de mayo de dos mil veintiuno la actora interpuso el recurso previsto en el Título Cuarto de la Ley del Registro Público en contra del rechazo de inscripción mencionado en el punto que antecede.

66. El trece de agosto del mismo año el Director General del Registro Público emitió resolución al recurso interpuesto por la parte actora, confirmado el rechazo de trámite de inscripción, conforme los razonamientos antes reproducidos (punto 7 del presente fallo).

67. En su demanda, la parte actora hizo valer en sus motivos de inconformidad que la resolución relatada en el punto anterior era ilegal, porque no era clara, precisa y congruente con la petición realizada en su recurso, dado que no estudió, ni resolvió todos los puntos alegados en el recurso que interpuso, violándose el principio de congruencia.

68. En la sentencia recurrida, el Juzgado Cuarto confirmó la validez de la resolución impugnada y desestimó los motivos de inconformidad antes precisados, bajo las siguientes consideraciones:

- Que 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.
- Que 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.
- Que de la lectura de la resolución impugnada se advierte que el Director General del Registro Público dio contestación a dichos argumentos en forma conjunta, considerando que eran infundados, expresando los motivos que tuvo para confirmar el rechazo.
- Que así, el Director General del Registro Público, al resolver el recurso 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.

VERSIÓN PÚBLICA

- Que asimismo, al referirse al derecho de prelación que hizo valer la actora en su recurso, el Director General del Registro Público 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 conformidad con los artículos 2884 del Código Civil y 4 bis de la Ley del Registro Público.
- Que de la misma manera, el Director General del Registro Público 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 cumplimento 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 repute verdadero y sea oponible a terceros.
- Que bajo tales circunstancias, era incuestionable que la resolución impugnada no es imprecisa o incongruente con lo alegado por la actora en su recurso.

69. En su agravio, la parte recurrente refiere que la sentencia es violatoria de los principios de exhaustividad y congruencia que debe contener, porque contrario a lo resuelto por el Juez, no resolvió la litis planteada, por lo siguiente:

- Que la litis del juicio de nulidad quedó debidamente fijada, en cuanto a la omisión de la demandada de resolver todas las cuestiones planteadas al interponer el recurso que al efecto se hizo valer contra la negativa de inscripción, dado que el Registrador omitió valorar y tomar en consideración los siguientes argumentos para determinar procedente la inscripción de la escritura pública 34,939:

    - Que la escritura reúne todos y cada uno de los requisitos que para su inscripción establece el Código Civil y Ley del Notariado para el Estado de Baja California, porque se integraron todos los documentos que para ello previene la Ley.
    - Que no es motivo de rechazo de una inscripción el hecho de que su representada tenía que saber o tener conocimiento de la existencia del expediente 105/2017 del Juzgado Décimo Cuarto de Distrito en Materia Civil del Primer Circuito, porque en la fecha de presentación del instrumento 34939 de 26 de diciembre de 2018, no existía ninguna anotación al respecto, aun cuando ese expediente era anterior a la fecha de otorgamiento de la escritura citada.
    - Que se dejó de considerar que anterior a la presentación de la escritura 34939, en los folios de los predios que ampara ese instrumento no existe ninguna anotación relativa a la existencia del expediente 105/2017 del Juzgado Décimo Cuarto de Distrito

VERSIÓN PÚBLICA

en Materia Civil del Primer Circuito, por lo que no le surte efectos.

- Que no se dijo nada de su derecho a inscribir el instrumento 34,939 conforme al Código Civil y la Ley Registral.
- Que en la escritura 34,939 estaban agregados como documentos del apéndice los certificados de gravámenes vigentes de los inmuebles que amparan el citado instrumento.
- Que en primer lugar se encontraba inscrito el gravamen derivado del juicio ejecutivo mercantil expediente 351/2017 seguido por **********7 contra ACTIVOS RAVEL, S. A. DE C.V., ACTIVOS JB, S. A. DE C.V. y **********7, por la cantidad de $20,000,000.00 pesos y que la escritura 34,939 contenida constituye la ejecución y formalización del convenio celebrado en el citado juicio.
- Que no se resolvió respecto del acto traslativo de dominio contenido en la escritura 34,939, el que por su naturaleza es inscribible en términos de Ley.
- Que la existencia de un gravamen derivado de un embargo no es limitativa para el traslado de dominio de un inmueble, pues en todo caso el nuevo propietario responde respecto de ese gravamen.

- Que no obstante tales omisiones contenidas en la resolución impugnada, el Juez omitió resolver sobre todos esos planteamientos, lo que deriva en una incongruencia e ilegalidad de la sentencia que ahora se recurre, porque no se resolvieron todas las cuestiones oportunamente deducidas y alegadas en la demanda de nulidad.

- Que en ese sentido, resulta inexacto e ilegal que en la resolución impugnada se hayan resuelto todas las cuestiones planteadas al interponerse el recurso contra la negativa de inscripción de la escritura 34,939, como se sostuvo en la sentencia; inexactitud que le deja en estado de indefensión, ya que el A quo debió estudiar y resolver todas las cuestiones planteadas.

Punto jurídico a resolver:

70. Para este Pleno, el punto jurídico a resolver -conforme el agravio de la parte actora- puede ponerse en perspectiva mediante las siguientes interrogantes:

- ¿En la resolución impugnada, la autoridad demandada resolvió todos los argumentos planteados por la actora en su recurso, por los cuales sustentó la procedencia de la inscripción de la escritura pública 34,939?

- ¿De no ser así, en atención al principio de litis abierta que rige al juicio contencioso administrativo, procede el estudio por parte de este Tribunal de aquellos argumentos que no fueron estudiados en la resolución impugnada?

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

Criterio:

71. **Es parcialmente fundado el agravio en estudio y suficiente para revocar la sentencia recurrida**. Contrario a lo resuelto en la sentencia de primera instancia, la autoridad demandada fue omisa en atender todos los argumentos planteados por la actora en su recurso presentado el veintiuno de mayo de dos mil veintiuno.

72. Asimismo, en atención al principio de litis abierta que rige al juicio contencioso administrativo, procede el estudio por parte de este Tribunal de aquellos argumentos que no fueron estudiados en la resolución impugnada.

Justificación:

73. Como se reseñó, en la sentencia recurrida, el Juzgado consideró que la resolución dictada por el Director General del Registro Público no era incongruente con lo alegado por la parte actora en su recurso, en virtud de que dio contestación a sus argumentos en forma conjunta, determinado la autoridad que estos eran infundados, además de que la demandada expresó los motivos que tuvo para confirmar el rechazo de la inscripción de la escritura pública, sin que fuera necesario que se reprodujere y/o que se contestara punto por punto lo manifestado por la recurrente.

74. Ahora bien, de la copia del recurso interpuesto por la parte actora ante la autoridad demandada en contra del rechazo de la inscripción 34,939, adjuntado al escrito de demanda (visible a fojas 23 a 30 de autos), se advierte que la demandante expuso –en síntesis- los siguientes argumentos por los cuales consideraba procedente la inscripción ante el Registro Público del referido instrumento notarial:

> **A)** Que en el acuerdo o reporte de rechazo de inscripción de la escritura 34939 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, carece de una adecuada motivación porque no está fundada en ningún precepto legal.
>
> **B)** Que la funcionaria responsable de la emisión del acuerdo o reporte de rechazo que se impugna, desconoce el principio de prelación que rige al Registro Público, en atención a que dolosamente se omitió valorar que en el instrumento público que hace prueba plena y que es la escritura 34939 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, la que es motivo de trámite de inscripción, reúne todos y cada uno de los requisitos formales y de fondo para su validez y eficacia jurídica y por ende para su inscripcion en esa oficina Registral.

VERSIÓN PÚBLICA
RESOLUCIÓN

C) Que el acuerdo o reporte de rechazo se violan los artículos 38 y 39 de la Ley del Registro Público de la Propiedad vigente en el Estado, porque la autoridad emisora no valoró que la escritura pública 34939 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, es un instrumento público que hace prueba plena y se acredita que cumple los requisitos para la procedencia de su inscripción en la oficina Registral en términos de los preceptos señalados, ello en atención a que corren agregados como documentos del apéndice de la escritura los documentos que refieren los preceptos legales.

D) Que ningún precepto de la Ley del Registro Público, dispone que sea motivo o causal de rechazo de inscripción en la oficina Registral de la escritura 34,939, el hecho de que la parte vendedora debía tener conocimiento de la existencia del expediente 105/2017, que según la autoridad es anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura señala, ni de ningún dato que se encuentre inscrito o anotado en los folios correspondientes, ello por la naturaleza de la función registral, que es la de dar publicidad a los actos a efecto de que sean oponibles a terceros.

- Que ese argumento de la autoridad emisora del acuerdo o reporte de rechazo raya en lo inverosímil, ilógico y absurdo, porque no es un requisito que establezca la Ley del Registro Público, el supuesto de que la parte interesada, en el presente caso la vendedora (ACTIVOS JB) estuviera obligada a tener conocimiento de la existencia anterior de un expediente (105/2017) como requisito para la procedencia de la inscripción de un documento (escritura 34,939) que por la naturaleza del acto que contiene es inscribible en la Oficina Registral.

- Que la funcionaria responsable ignoró que en la Ciudad de México, existen más de 80 Juzgados Civiles de primera instancia, orales civiles y mercantiles, en los que cada uno tramita un promedio de más de 1500 asuntos anuales y que tienen un movimiento de más de 5000 asuntos cada juzgado.

- Que se debe tomar en consideración también que en el Primer Circuito del Poder Judicial de la Federación, con residencia en la Ciudad de México, existen 14 Juzgados de Distrito en Materia Civil y que las notificaciones que se hacen a las partes son mediante lista que se publica en cada juzgado al que se debe asistir para revisar las listas y en su caso, en el

VERSIÓN PÚBLICA

sistema SISE para su consulta electrónica de un extracto del proveído que se dicte en cada asunto. Lo anterior, sin contar los juzgados de Distrito en Materia Administrativa.

- Que la autoridad responsable de la emisión del acuerdo o reporte de rechazo de la inscripción de la escritura número 34939 de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, por una cuestión de orden lógico, desconoce que ninguna persona (llámese funcionario o representante de las sociedades que intervinieron en el otorgamiento de la citada escritura), tiene facultades de "pitoniso o de adivinador del futuro", para estar obligados a conocer sobre la existencia de un acto dentro del expediente 105/2017, respecto del que además, no existe ninguna anotación o inscripción en un archivo público, como lo es, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, que precisamente tiene la función de dar publicidad a los actos que sean inscribibles.

- Que la sola existencia del expediente 105/2017 del que ni siquiera se menciona el Juzgado o Autoridad ante la que se encuentra radicado, no constituye un motivo de rechazo de la inscripción de la escritura número 34,939 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, como se pretende en el acuerdo o reporte que se impugna, porque ese supuesto expediente no surte efectos contra tercero y menos contra la recurrente, por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

E) Que en la escritura pública 34,939 se agregaron como anexo A del citado instrumento los certificados de gravámenes expedidos por el propio Registro Público de la Propiedad los días seis, siete, diez y trece del mes de diciembre dos mil dieciocho, de los cuales no se desprende la existencia, mención o anotación, relativa al expediente 105/2027, ni la autoridad que está radicándolo o que haya ordenado alguna anotación relativa al citado expediente, ni que se refiera a un embargo presentado al que se le otorgó en número de partida 6139266.

- Que los certificados de gravámenes expedidos por el propio Registro Público de la Propiedad los días seis, siete, diez y trece del mes de diciembre dos mil dieciocho, que se agregaron al apéndice de la escritura 34,939 como anexo A, no se hizo constar el acta de embargo con número de partida 6139266 sección civil cuya inscripción se realizó el nueve de enero de dos mil diecinueve, por lo que no constituye un

VERSIÓN PÚBLICA

impedimento para la inscripción de la escritura de propiedad de la recurrente.

F) Que lo resuelto en el acuerdo o reporte de rechazo materia del recurso resulta ilegal y carente de motivación y fundamentación, ya que el acta de embargo derivada del juicio ejecutivo mercantil radicado en el juzgado Cuadragésimo Cuarto de lo Civil expediente inscrita en la partida 6061485 sección civil, es de fecha anterior al acta de embargo inscrita en la partida 6139266.

- Que la autoridad dejó de valorar que de acuerdo a los asientos registrales relativo a los inmuebles materia de la escritura pública 34,939, obra anotado el convenio judicial celebrado en los autos del juicio ejecutivo mercantil 351/2017 seguido por DESARROLLO INMOBILARIO GEMELOS, S.A. DE C.V., como causahabiente de **********7 en contra de ACTIVOS JB, mediante el que se hizo dación en pago de los inmuebles (transmisión de propiedad) que se detallan en la escritura señalada, por lo que el acuerdo o reporte de rechazo resulta ilegal y carente de motivación y fundamentación.

- Que desde la fecha de inscripción del acta de embargo inscrita en la partida 6061485 de fecha veintinueve de mayo del año dos mil diecisiete, con número oficial 14595, mismo que deviene del juicio ejecutivo mercantil radicado en el juzgado 44 civil de la ciudad de México bajo el expediente número 351/2017 iniciado por **********7 contra ACTIVOS JB, ACTIVOS RAVEL, S.A. DE C.V. y **********7, así como el convenio judicial de cinco de noviembre de dos mil dieciocho, inscrito en cada uno de los folios correspondientes a los inmuebles materia de la escritura 34,939 de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, son actos anteriores a la partida 6139266 derivada del expediente 105/2017.

G) Que es ilegal lo resuelto en el reporte de rechazo materia del recurso, respecto de que debió tener conocimiento del expediente 105/2017 y que ello deba constar en la escritura 34,939 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, como lo señala el acuerdo o reporte de rechazo, pues ello no es un requisito que se exija en la Ley Registral o en el Código Civil para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y por lo tanto sea oponible a terceros.

H) Que se dejó de valorar que tanto la inscripción del convenio judicial de cinco noviembre de dos mil dieciocho, transmitió

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

derechos reales a favor de la recurrente y que la escritura 34,939 base del recurso solo constituye la formalización de ese acto, mientras que el embargo que ampara la partida 6139266, se refiere a un derecho personal.

- Que es evidente que desde el día cinco de noviembre del año dos mil dieciocho (fecha del convenio judicial inscrito en la oficina registral), se transmitió el derecho de propiedad de los lotes que amparan la escritura número 34,939 de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, pues esta solamente constituye la formalización de esa transmisión de dominio y la partida 6139266 y el documento que ampara es referente a derechos personales posteriores al convenio judicial y a la escritura en cuestión.

- Que la falta de mención en la escritura 34939 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, de la existencia del embargo que refiere la partida 6138266 derivada del expediente 105/2017, no es impedimento para que ese instrumento se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y surta sus efectos de publicidad y sea oponible a terceros; lo anterior en la inteligencia de que existe un gravamen que está en primer lugar en favor de **********7, quien incluso es quien cedió sus derechos de cobro que tenía a cargo de la empresa ACTIVOS JB por la cantidad de $9,618,961.00 pesos en favor de la hoy recurrente; y ese gravamen que se encuentra inscrito en primer lugar afectando los inmuebles correlacionados en el presente recurso y es oponible a terceros, lo cual se dejó de valorar en el reporte de rechazo.

- Que dicho en otras palabras, no existe ningún fundamento jurídico en el que se imponga la obligación del embargante o adquirente de derechos de propiedad de un inmueble que tenga la obligación de conocer actos previos al acto que se inscribió y que le otorga derechos personales.

75. En la resolución impugnada, la autoridad demandada confirmó el rechazo de la inscripción de la escritura pública 34,939, bajo los siguientes argumentos:

I. Que contrario a lo argumentado por el recurrente, la Subregistradora Pública, fundó y motivo su determinación en los artículos 2880 y 2882, del Código Civil para el Estado de Baja California y artículos 25 y 34 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

II. Que el recurrente realizó una indebida interpretación de los artículos 38 y 39 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pues si bien es cierto que dichas disposiciones establecen los requisitos para inscribir los actos traslativos de dominio, el motivo de rechazo de inscripción del trámite no guarda relación directa con los requisitos plasmados en los referidos artículos.

III. Que el recurrente realizó una incorrecta interpretación a los preceptos normativos que rigen al principio de prelación, que conduce la actividad registral, dado que reclama que la autoridad dolosamente omitió valorar que el instrumento público que pretende inscribir data de fecha veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, considerando que esta dirección, debe considerar dicha fecha para efectos de prelación.

Que en el caso, en efecto la escritura pública número 34,939, es de la indicada fecha, pero fue presentada para su inscripción hasta el doce de febrero de dos mil diecinueve y el acta de embargo ordenada mediante oficio número **********6, girada por el Secretario del Juzgado Décimo Cuarto de Distrito en Materia Civil, derivado del expediente 105/2017, quedo debidamente inscrita el nueve de enero de dos mil diecinueve, bajo partida 6139266.

Que en ese sentido, el embargo quedo formalmente inscrito con anterioridad a la fecha en la que el recurrente presentara para la inscripción el multicitado testimonio número 34,939. Así las cosas, la autoridad registral dio el debido trato a los actos jurídicos presentados para su inscripción, en estricto cumplimiento al principio de tracto sucesivo, que se refiere a la cadena o secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, con la finalidad de que el asiento registral se repute verdadero y sea oponible a terceros.

76. De los argumentos expuestos por la autoridad demandada en la resolución impugnada antes relatados, en contraposición a los argumentos hechos valer por la parte actora en su recurso interpuesto en contra del rechazo de la inscripción de la escritura pública 34,939, sintetizados en el punto 74 del presente fallo, este Pleno advierte que la autoridad únicamente dio contestación a los argumentos precisados en incisos A), B) y C), **siendo omisa en analizar los demás argumentos detallados en incisos D) a H).**

77. Del contenido de éstos últimos argumentos, se aprecia que van encaminados a controvertir el motivo por el que el Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio rechazó la inscripción de la escritura pública 34,939, atinente a que el expediente 105/2017 del que deriva el acta de embargo inscrita bajo partida 6139266 el nueve de enero de dos mil diecinueve, es de fecha anterior a la elaboración del instrumento notarial, por lo que la parte vendedora de los bienes inmuebles materia de la operación debió tener conocimiento de dicha acta de embargo y, por ende, reconocerse en la escritura pública.

78. Ahora bien, en el último párrafo del artículo 66, último párrafo, de la Ley del Tribunal, se consagra el principio de litis abierta, el cual esencialmente consiste en que el afectado con una resolución recaída a un recurso en sede administrativa puede expresar conceptos de nulidad tanto respecto de la determinación impugnada en dicho recurso, como de la emitida en éste y, además, por lo que toca a la primera, puede repetir, como motivos de inconformidad, los agravios expresados dentro del recurso intentando, o introducir argumentos diferentes a los que hizo valer, a fin de demostrar la ilegalidad de ambos pronunciamientos.

79. Con esto se da la posibilidad a los demandantes de extender su defensa, permitiéndoles controvertir tanto el acto que dio lugar la interposición del recurso, como la resolución que recayó al mismo; esto con la finalidad de obtener una resolución que atienda el fondo del asunto y evitar con ello reenvíos innecesarios a sede administrativa para que la autoridad emita de nueva cuenta una resolución que el Tribunal estaba en condiciones de pronunciar. El espíritu que animó al legislador al prever esta figura, fue el evitar que se comprometiera el derecho público subjetivo de justicia expedita consagrado en el artículo 17, de la Constitución Federal y el derecho a un recurso judicial efectivo.

80. En ese sentido, le asiste la razón a la parte actora respecto a que –contrario a lo expuesto por el Juzgado en su sentencia- en la resolución impugnada la autoridad demandada no resolvió todas las cuestiones que hizo valer en su recurso en contra del rechazo de la inscripción de la escritura pública 34,939.

81. Por tanto, debido a que el Juzgado contaba con elementos para posicionarse sobre el fondo de la litis y no lo hizo, lo conducente es revocar su sentencia a fin de que este Pleno, al no haber reenvío, se posiciones sobre los agravios que hizo valer el actor en su recurso en sede administrativa, que omitió la autoridad dar contestación en la resolución impugnada.

82. Resulta ilustrativa al respecto la siguiente tesis de jurisprudencia:

JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. LA AMPLIACIÓN DEL PRINCIPIO DE LITIS ABIERTA OBLIGA A LA SALA FISCAL, AL DETERMINAR LA ILEGALIDAD DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA, A RESOLVER EN CUANTO AL FONDO EN SUSTITUCIÓN DE LA AUTORIDAD DEMANDADA. Los artículos 1o., último párrafo y 50, cuarto párrafo, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, aplicables a los asuntos que inicien su trámite ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa a partir del 1o. de enero de 2006, según lo previsto en sus artículos primero y cuarto transitorios, establecen la ampliación del principio de litis abierta contemplado con anterioridad en los artículos 197, último párrafo y 237, cuarto párrafo, del Código Fiscal de la Federación, vigente hasta el 31 de diciembre de 2005, en cuyos términos el referido órgano jurisdiccional puede sustituirse a las autoridades demandadas (lo que no se permitía con anterioridad al 1o. de enero de 2006) en aquellos casos en los que hubieren tenido por no interpuesto o desechado el recurso en sede administrativa, o dejen de resolver una instancia o petición; supuesto en el cual la resolución recurrida podrá ser analizada por la Sala Fiscal, siempre y cuando ésta haya determinado la procedencia del medio de defensa señalado y considere que cuenta con los elementos suficientes para pronunciarse sobre la legalidad de la resolución recurrida, análisis que deberá limitarse a sus fundamentos y motivos y no dirigirse a cuestiones que no sean materia de ésta, permitiendo al interesado hacer valer en la demanda de nulidad, conceptos de impugnación no planteados en el recurso para combatir únicamente los preceptos jurídicos aplicados al caso concreto, así como las circunstancias especiales, razones particulares y causas inmediatas en que la autoridad que emitió la resolución recurrida haya sustentado su determinación. En tales condiciones, cuando la autoridad demandada actúe en los términos apuntados, omitiendo, consecuentemente, el estudio del fondo del asunto por considerar que el particular dejó de cumplir con un presupuesto o con un requisito procesal, y la Sala juzgadora, después de resolver que esa determinación de la autoridad es ilegal, considere que cuenta con los elementos suficientes para pronunciarse en cuanto al fondo, se encuentra obligada a resolver los planteamientos del particular contenidos en los agravios del recurso, con la finalidad de evitar el reenvío a la sede administrativa, sin que por tanto pueda declarar la nulidad de la resolución impugnada para el efecto de que la autoridad demandada emita una nueva resolución debidamente fundada y motivada en la que resuelva el recurso, la instancia o la petición, pues la resolución de esos aspectos corresponde al mencionado tribunal, en sustitución de las autoridades demandadas.

Registro digital: 171144; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Novena Época; Materias(s): Administrativa; Tesis: I.13o.A.139 A; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Octubre de 2007, página 3205; Tipo: Aislada.

Análisis con plenitud de jurisdicción.

83. En ese orden de ideas, se procede al estudio de los agravios que hizo valer el actor en el recurso que promovió ante la autoridad administrativa, en contra del rechazo de inscripción de la escritura pública número 34,939, que la autoridad demandada omitió

VERSIÓN PÚBLICA

analizar en la resolución impugnada, sintetizados en el punto 74, incisos D) al H), del presente fallo, los cuales se tienen aquí por reproducidos, en atención al principio de economía procesal.

84. Este Pleno determina que son esencialmente fundados los siguientes argumentos de agravio que hizo valer la parte actora en su recurso:

- Que ningún precepto de la Ley del Registro Público, dispone que sea motivo o causal de rechazo de inscripción en la oficina Registral de la escritura 34,939, el hecho de que la parte vendedora debía tener conocimiento de la existencia del expediente 105/2017, que según la autoridad es anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura señala, ni de ningún dato que se encuentre inscrito o anotado en los folios correspondientes, ello por la naturaleza de la función registral, que es la de dar publicidad a los actos a efecto de que sean oponibles a terceros.

- Que ese argumento de la autoridad emisora del acuerdo o reporte de rechazo raya en lo inverosímil, ilógico y absurdo, porque no es un requisito que establezca la Ley del Registro Público, el supuesto de que la parte interesada, en el presente caso la vendedora (ACTIVOS JB) estuviera obligada a tener conocimiento de la existencia anterior de un expediente (105/2017) como requisito para la procedencia de la inscripción de un documento (escritura 34,939) que por la naturaleza del acto que contiene es inscribible en la Oficina Registral.

- Que la funcionaria responsable ignoró que en la Ciudad de México, existen más de 80 Juzgados Civiles de primera instancia, orales civiles y mercantiles, en los que cada uno tramita un promedio de más de 1500 asuntos anuales y que tienen un movimiento de más de 5000 asuntos cada juzgado.

- Que se debe tomar en consideración también que en el Primer Circuito del Poder Judicial de la Federación, con residencia en la Ciudad de México, existen 14 Juzgados de Distrito en Materia Civil y que las notificaciones que se hacen a las partes son mediante lista que se publica en cada juzgado al que se debe asistir para revisar las listas y en su caso, en el sistema SISE para su consulta electrónica de un extracto del proveído que se dicte en cada asunto. Lo anterior, sin contar los juzgados de Distrito en Materia Administrativa.

- Que la autoridad responsable de la emisión del acuerdo o reporte de rechazo de la inscripción de la escritura número 34939 de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, por una cuestión de orden lógico, desconoce que ninguna persona (llámese funcionario o representante de las sociedades que intervinieron en el otorgamiento de la citada escritura), tiene facultades de "pitoniso o de adivinador del futuro", para estar obligados a conocer sobre la existencia de un acto dentro del expediente 105/2017, respecto del que además, no existe ninguna anotación o inscripción en un archivo público, como lo es, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, que precisamente tiene la función de dar publicidad a los actos que sean inscribibles.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

Que la sola existencia del expediente 105/2017 del que ni siquiera se menciona el Juzgado o Autoridad ante la que se encuentra radicado, no constituye un motivo de rechazo de la inscripción de la escritura número 34,939 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, como se pretende en el acuerdo o reporte que se impugna, porque ese supuesto expediente no surte efectos contra tercero y menos contra la recurrente, por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

- Que en la escritura pública 34,939 se agregaron como anexo A del citado instrumento los certificados de gravámenes expedidos por el propio Registro Público de la Propiedad los días seis, siete, diez y trece del mes de diciembre dos mil dieciocho, de los cuales no se desprende la existencia, mención o anotación, relativa al expediente 105/2027, ni la autoridad que está radicándolo o que haya ordenado alguna anotación relativa al citado expediente, ni que se refiera a un embargo presentado al que se le otorgó en número de partida 6139266.

- Que los certificados de gravámenes expedidos por el propio Registro Público de la Propiedad los días seis, siete, diez y trece del mes de diciembre dos mil dieciocho, que se agregaron al apéndice de la escritura 34,939 como anexo A, no se hizo constar el acta de embargo con número de partida 6139266 sección civil cuya inscripción se realizó el nueve de enero de dos mil diecinueve, por lo que no constituye un impedimento para la inscripción de la escritura de propiedad de la recurrente.

- Que lo resuelto en el acuerdo o reporte de rechazo materia del recurso resulta ilegal y carente de motivación y fundamentación, ya que el acta de embargo derivada del juicio ejecutivo mercantil radicado en el juzgado Cuadragésimo Cuarto de lo Civil expediente inscrita en la partida 6061485 sección civil, es de fecha anterior al acta de embargo inscrita en la partida 6139266.

- Que es ilegal lo resuelto en el reporte de rechazo materia del recurso, respecto de que debió tener conocimiento del expediente 105/2017 y que ello deba constar en la escritura 34,939 de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, como lo señala el acuerdo o reporte de rechazo, pues ello no es un requisito que se exija en la Ley Registral o en el Código Civil para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y por lo tanto sea oponible a terceros.

85. Se explica.

86. Como antes se reseñó, el Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio rechazó la inscripción del contrato de compraventa que consta en la escritura pública 34,939, con fundamento en los artículos 2880 y 2882 del Código Civil y 26 y 34 de la Ley del Registro Público bajo los siguientes argumentos:

VERSIÓN PÚBLICA

- Que el acta de embargo inscrita ante el Registro Público el nueve de enero de dos mil diecinueve bajo partida 6139266, se encontraba afectando los bienes inmuebles materia del referido instrumento notarial.

    - Que si bien la inscripción de dicho embargo es posterior a la elaboración de la escritura mencionada, el expediente 105/2017 del que deriva el embargo es de fecha anterior a la elaboración del instrumento notarial (veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho), por lo que la parte vendedora debió tener conocimiento de dicha acta de embargo y, por ende, debió reconocerse tal gravamen en la escritura pública.

87. De lo anterior, se advierte que el argumento toral de la autoridad para rechazar la inscripción de la escritura pública 34,939, era que la parte vendedora de los bienes materia de la compraventa que consta en dicha escritura, debió tener conocimiento de dicha acta de embargo y, por ende, debió reconocerse ese gravamen en la escritura pública.

88. No obstante, tal como lo plantea la recurrente, en el caso, no era requisito que se hiciera constar en la escritura pública 34,939 el citado embargo.

89. Esto, porque como señala la recurrente en los agravios en estudio, atendiendo a la causa de pedir[12], no está acreditado que la parte compradora -ni la vendedora- tenían conocimiento del acta de embargo practicado en el expediente 105/2017, en la fecha en que se celebró el contrato de compraventa que se hizo constar en la escritura pública 34,939.

90. En efecto, la autoridad demandada no acreditó en el juicio que la parte vendedora de los bienes materia del contrato de compraventa que consta en la escritura pública 34,939, tuviera conocimiento del embargo practicado en el juicio 105/2017, en la fecha en que se celebró el referido contrato de compraventa (veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho).

91. Pero además, como antes se expuso, de los certificados de inscripción de seis, siete, diez y trece de diciembre de dos mil dieciocho expedidos por el Subregistrador Público de la

[12] Es útil a este razonamiento, a tesis de jurisprudencia P./J. 69/2000 con registro digital 191383 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página 5 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XII, correspondiente a agosto del año dos mil, de rubro: **"AGRAVIOS EN RECURSOS INTERPUESTOS DENTRO DEL JUICIO DE AMPARO. PARA QUE SE ESTUDIEN BASTA CON EXPRESAR EN EL ESCRITO RELATIVO, RESPECTO DE LAS CONSIDERACIONES QUE SE CONTROVIERTEN DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, LA CAUSA DE PEDIR."**.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

Propiedad y de Comercio (visibles a fojas 71 a 87 de autos), relativos a los bienes inmuebles materia del contrato de compraventa y que constan en la escritura pública 34,939, no obraba en el Registro Público como antecedente registral la anotación preventiva del embargo con partida 6139266, en la fecha en que se celebró el referido contrato de compraventa (veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho).

92. Así, si no está acreditado en autos que la parte vendedora tenía conocimiento del embargo, ni dicho gravamen se encontraba registrado ante el Registro Público en la fecha en que se celebró el contrato de compraventa ante el Notario Público número 17 de la ciudad de Tijuana, no es factible sostener que era un requisito señalarlo en la escritura pública 34,939, para que este instrumento fuera inscrito en el Registro Público, en términos de lo dispuesto en el artículo 2882 del Código Civil para el Estado de Baja California.

93. En efecto, no debe perderse de vista que el Registro Público tiene como finalidad la publicidad del historial de un bien inmueble, lo cual debe constar en un documento (folio real) que ponga de manifiesto tal aspecto, lo cual lo hace a través de los asientos registrales.

94. Asimismo, que la finalidad de una inscripción ante el Registro Público es que el acto jurídico inscrito sea oponible a terceros, en los términos previstos por las leyes.

95. En ese sentido, sostener que se deben hacer constar en los contratos de compraventa por los que se traspasa la propiedad de un inmueble, un embargo del que no está acreditado que las partes celebrantes tengan conocimiento, ni se encuentra anotado en el Registro Público (al momento en que se celebra el acto traslativo de la propiedad), implicaría que nadie se atrevería a confiar en la información literal que respecto de la propiedad de los inmuebles aparece mediante las respectivas inscripciones en el Registro Público, si llegare a aceptarse que para inscribir un título, se tiene que hacer constar de un gravamen del cual no se tenía conocimiento por las partes al momento de la celebración del acto de transmisión de la propiedad, el cual además no estaba inscrito en el Registro Público.

96. Lo anterior, pues se obligaría a los terceros que pretendieran adquirir un inmueble inscrito en el Registro Público, a realizar previamente una investigación completa en los juzgados civiles en donde posiblemente existiera un juicio que involucre esa propiedad, para lograr de ese modo la información relativa a la

VERSIÓN PÚBLICA

posible presencia de un gravamen sobre el bien, que implique el riesgo de generar una causahabiencia en la que se vinculara como causante al demandado que transmite la propiedad al tercero, y a éste como causahabiente de aquél.

97. Lo cual impediría a los terceros conocer la verdadera situación de los inmuebles y se incumpliría la función de publicidad atribuida a dicho registro, cuyo objeto es brindar estabilidad y seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria.

98. Así, a juicio de este Pleno, en el caso concreto no era impedimento para hacer la inscripción del contrato de compraventa que consta en escritura pública 34,939, que en dicho instrumento no se señalara el embargo practicado en el juicio 105/2017.

99. Por lo antes expuesto, lo conducente es declarar la nulidad de la resolución con folio **********1 emitida el trece de agosto de dos mil veintiuno por el Coordinador Jurídico Estatal del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en suplencia del Director General de la citada Institución.

Efectos de la nulidad:

100. Con fundamento en el artículo 109 de Ley del Tribunal, se condena a la autoridad demandada a lo siguiente:

A. Dicte un acuerdo en virtud del cual deje sin efecto la resolución declarada nula.

B. Dicte otra resolución, en la que declara procedente la inscripción de la escritura pública número 34,939, volumen 570, pasada ante la fe del Notario Público número 17 de la ciudad de Tijuana, Baja California.

C. Proceda a la inscripción en el Registro Público de la escritura Pública 34,939, pasada ante la fe del Notario Público número 17 de la Ciudad de Tijuana, Baja California; y hecho lo anterior, devuelva a la parte actora el testimonio de dicha escritura con el sello de registro en el que se contengan los datos bajo los que quedó inscrito.

101. Por lo expuesto y con fundamento, además, en lo dispuesto por el artículo 121 de la Ley del Tribunal, es de resolver y se...

III. R E S U E L V E:

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

PRIMERO. Se revoca la sentencia dictada por el Juzgado Cuarto de este Tribunal, de trece de diciembre de dos mil veintidós, materia de la presente revisión.

SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 108, fracción IV, de la Ley del Tribunal, se declara la nulidad de la resolución con folio **********1 emitida el trece de agosto de dos mil veintiuno por el Coordinador Jurídico Estatal del Registro Público, en suplencia del Director General de la citada Institución.

TERCERO. Con fundamento en el artículo 109 de la Ley del Tribunal, se condena al Director General del Registro Público en los términos precisados en el presente fallo.

Notifíquese a las partes.

Así lo resolvió el Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, por unanimidad de votos de los Magistrados Carlos Rodolfo Montero Vázquez, Alberto Loaiza Martínez y Guillermo Moreno Sada. Siendo Presidente y Ponente el primero de los mencionados, mismos que firman ante la presencia de la Secretaria General de Acuerdos, Claudia Carolina Gómez Torres, quien da fe.

CRMV/LJGM

VERSIÓN PÚBLICA

1

"ELIMINADO: Número de folio, 3 párrafo(s) con 3 renglones, en fojas 1, 35 y 36. 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 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 lote, 3 párrafo(s) con 3 renglones, en fojas 2 y 15. 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 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: Número de manzana, 3 párrafo(s) con 3 renglones, en fojas 2 y 16. 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 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: Fraccionamiento, 3 párrafo(s) con 3 renglones, en fojas 2 y 16. 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 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: Número de volante, 1 párrafo(s) con 1 renglones, en fojas 2. 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 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 oficio, 2 párrafo(s) con 2 renglones, en fojas 4 y 28. 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 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: Nombre, 6 párrafo(s) con 6 renglones, en fojas 22, 26 y 27. 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 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 Licenciada Claudia Carolina Gómez Torres, Secretaria General de Acuerdos del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, hace constar: Que lo transcrito con anterioridad corresponde a una versión pública de resolución de Segunda Instancia dictada en el expediente 87/2022 JC, en la que se suprimieron datos que se han clasificado como confidenciales, cubriendo el espacio correspondiente, insertando diez asteriscos, versión que va en treinta y seis fojas útiles.----------
Lo anterior con fundamento en lo establecido por los 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, 55 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. Lo que se hace constar para los efectos legales a que haya lugar, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a los treinta días del mes de junio de dos mil veinticinco.------

TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
BAJA CALIFORNIA

SECRETARÍA GENERAL
MEXICALI, B.C.