



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

En la ciudad de La Paz, Baja California Sur, a once de agosto del dos mil veintidós, y **VISTOS** los autos para resolver en definitiva el Juicio de Nulidad contenido en el expediente registrado bajo el número **063/2020-LPCA-II**, instaurado por \*\*\*\*\* , en contra del **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**; el suscrito Magistrado de esta Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, ante el Secretario de Estudio y Cuenta, quien da fe, y de conformidad a lo que establecen los artículos 56 y 57 de la ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, procede a emitir sentencia definitiva en los siguientes términos:

#### **R E S U L T A N D O S:**

I. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, el dieciocho de septiembre de dos mil veinte, la apoderada legal de la moral \*\*\*\*\* presentó demanda de nulidad en contra de los actos impugnados señalados de la siguiente manera:

***“II. RESOLUCIÓN QUE SE IMPUGNA:*** *La resolución de fecha 03 de julio de 2020, mediante el cual, la autoridad demandada para dar respuesta en cuanto a la falta de inscripción de la hipoteca otorgada en favor de mi representada alega que se encuentra imposibilitada para realizar la inscripción de la Hipoteca otorgada a favor de mi representada en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, bajo la escritura pública número 74,315 volumen 1,205 de fecha 5 de febrero de 2008 y en la cual se le otorgo un crédito por la cantidad de \$593,500 (Quinientos Noventa y Tres Mil Quinientos Pesos 00/100).”*



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

Señalando como autoridad demandada al **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR** (visible a fojas 002 a la 012).

II. Mediante proveído dictado el veintidós de septiembre de dos mil veinte, por razón de turno, le correspondió el conocimiento del asunto a esta Segunda Sala Instructora de este Tribunal, registrándose en el libro de gobierno bajo el número de expediente **063/2020-LPCA-II**, en el que una vez analizado íntegramente el escrito de demanda y los anexos que acompañó, se admitió a trámite la demanda de nulidad, y se ordenó correr traslado a la autoridad demandada; así mismo, se tuvieron por ofrecidas, admitidas y desahogadas, por su propia y especial naturaleza, las pruebas documentales descritas en los puntos **1, 2, 3 y 4** del capítulo de pruebas que fueron adjuntas al escrito de demanda; así como las citadas en los puntos **5 y 6**, consistentes en la presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones (visible a fojas de la 103 a la 105 de autos).

III. Por auto dictado el veintinueve de octubre de dos mil veinte, se tuvo por recibido oficio sin número, presentado en fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, suscritos por la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ**, mediante el cual dio contestación a la demanda instaurada en su contra, advirtiéndose que no exhibió copias de dicha contestación, por lo que se requirió a dicha autoridad para que presente tres juegos de



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

copias más del oficio de cuenta y anexos, apercibida que, de no hacerlo, se tendrá por no presentada dichas contestación. En cuanto al cotejo relativo a la copia certificada del nombramiento exhibido por la demandada, se le dijo que no ha lugar a acordar de conformidad, toda vez que no exhibió la copia simple de la misma para tal efecto; así mismo se reconoció el carácter de terceros interesados a \*\*\*\*\* y a \*\*\*\*\* (visible en autos a fojas 128 y 129)

**IV.** Por proveído del cinco de noviembre de dos mil veinte, se da cuenta de la razón actuarial de fecha tres de noviembre del dos mil veinte, de la que se advierte el motivo por el que no se pudo llevar a cabo la notificación ordenada en proveído de veintinueve de octubre de dos mil veinte, a la tercera interesada \*\*\*\*\* , por lo que se comisionó al actuario de este Tribunal para que acudiera de nueva cuenta al domicilio indicado en autos para constatar la información obtenida. (Visible en autos a foja 136)

**V.** Por proveído del veinte de noviembre de dos mil veinte, se da cuenta con escrito y oficio número **SFyA/DRPPC/LPZ/2651** presentados en seis y nueve del mes noviembre del año en curso, ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, suscritos por la apoderada legal de \*\*\*\*\* y la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ** y copias que acompaña, respectivamente, así mismo se da cuenta de razón actuarial de fecha nueve de noviembre de dos mil veinte.



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

Ahora bien, atendiendo al contenido del escrito presentado por la demandante, se le tuvo señalando domicilio de la tercera interesada \*\*\*\*\* donde puede ser emplazada, así mismo se ordena expedir a su costa copia simple de las constancias solicitadas. Por lo que hace al oficio de cuenta, se tuvo a la autoridad promovente **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ**, produciendo la contestación a la demanda en los términos que aduce, ordenándose correr traslado a la parte demandante; así mismo, se tuvieron por ofrecidas, admitidas y desahogadas, por su propia y especial naturaleza, las pruebas documentales descritas en los números **1 y 2**, del capítulo de pruebas, así como las señaladas en los numerales, **3 y 4**, consistentes en presuncional en su doble aspecto de legal y humana y la instrumental de actuaciones. Respecto de la razón actuarial de cuenta, se advierte la imposibilidad para emplazar a juicio a la parte tercera interesada. (Visible en autos a fojas 143 y 144 frente y reverso de autos).

**VI.** Por proveído de fecha once de diciembre de dos mil veinte, se requirió nuevamente a la moral \*\*\*\*\* , para que remita copia del escrito inicial de demanda y sus anexos, con el apercibimiento respectivo en caso de omisión se le impondrá multa. (Visible en autos a foja 147)

**VII.** Por auto dictado el dieciocho de diciembre de dos mil veinte, se da cuenta con escrito presentado en fecha diecisiete del mes diciembre de dos mil veinte ante Oficialía de Partes de este Tribunal,



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

suscrito por la apoderada legal de la moral \*\*\*\*\* , se tuvo cumpliendo con lo requerido mediante proveído de once de diciembre de veinte. Así mismo, se ordenó emplazar a al tercero interesado \*\*\*\*\* . (Visible en autos a foja 150)

**VIII.** Por proveído del trece de enero de dos mil veintiuno, se da cuenta de la razón actuarial de fecha siete de enero de dos mil veintiuno, de la que se advierte el motivo por el que no se pudo llevar el emplazamiento del tercero interesado, ordenada en proveído de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte. Así mismo se ordenó dar vista a la moral \*\*\*\*\* , para que señale nuevo domicilio en el que pueda ser localizable el tercero interesado de referencia. (Visible en autos a foja 153)

**IX.** Por auto dictado el veintiuno de enero de dos mil veintiuno, se da cuenta con escrito presentado en fecha veinte del mes enero de dos mil veintiuno, ante Oficialía de Partes de este Tribunal, suscrito por la apoderada legal de la moral \*\*\*\*\* , mediante el cual señaló bajo protesta de decir verdad que desconoce donde pueda ser localizada la tercera interesada, y toda vez que de autos se advierte que ha sido imposible llevar a cabo el emplazamiento de los terceros interesados, porque se desconocen sus domicilios, es por lo que se ordenó girar oficios a diversas dependencia, para que informen si dentro de sus archivos cuentan con algún domicilio de los referidos terceros interesados. (Visible en autos a fojas 156 y 157).



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

**X.** Por proveído de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, se da cuenta de las razones actuariales de fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno, de las que se advierten la imposibilidad que le asiste para emplazar al presente juicio a las terceras interesadas. Se tuvo por agotada la investigación oficiosa de las terceras interesadas, con resultados negativos, en consecuencia, se ordenó el emplazamiento de los terceros interesados por medio de edictos, lo cuales deberán de publicarse por tres veces, de tres en tres días, en el periódico local de mayor circulación en este Estado. (Visible en autos a fojas 212 y 213)

**XI.** Por auto dictado el veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, se da cuenta con escrito presentado en fecha veinte de agosto de dos mil veintiuno, ante Oficialía de Partes, suscrito por la apoderada legal de la moral \*\*\*\*\* , por lo que se tuvo a la demandante cumpliendo con lo requerido por auto de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, exhibiendo tres ejemplares del periódico “El Sudcaliforniano”, mismo que fueron ordenados para emplazar a juicio a los terceros interesados. Así mismos se ordenó publicar el edicto ordenado en autos, en el portal de internet de este Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Baja California Sur. (Visible en autos a foja 222)

**XII.** Por auto dictado el veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, se da cuenta con el estado que guardan los autos, se certificó que a la fecha ya transcurrió el plazo de treinta días otorgado a los terceros interesados a efectos de que se apersonaran al presente juicio



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

a hacer vales los derechos que estimaran convenientes, sin que lo hubieran hecho. (Visible en autos a foja 224)

**XIII.** Por auto dictado el dieciséis de mayo de dos mil veintidós, en virtud que no existían pruebas o cuestiones pendientes que desahogar, se otorgó a las partes el plazo de cinco días hábiles comunes para que formularan alegatos por escrito, en la inteligencia que vencido dicho plazo, con alegatos o sin ellos, sin necesidad de declaratoria expresa, quedaría cerrada la instrucción (visible en foja 229 frente y reverso de autos).

#### **C O N S I D E R A N D O S:**

**PRIMERO: Competencia.** Esta Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, con fundamento en el artículo 116, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 64 fracciones XLIV y XLV, y 157 fracciones IV y V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, con apego a lo establecido en los artículos 1, 2, 4, 7, 15 fracción XI y 35 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, artículos 9 y 19 fracciones X y XX del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, **es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio** de conformidad a los artículos 1, y 56 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

**SEGUNDO: Existencia de la resolución impugnada.**

Consistente en la resolución contenida en el oficio **SFyA/DRPPC/LPZ/1234/2020<sup>1</sup>**, de fecha tres de julio de dos mil veinte, emitida por la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, como autoridad demandada, con el que diera contestación a la solicitud de la inscripción de la Hipoteca al margen del bien inmueble inscrito bajo registro **783**, del volumen **361**, **sección primera**, constituida a favor de la demandante en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, bajo la escritura pública número **74,315** volumen **1,205** de fecha cinco de febrero de dos mil ocho, y en la cual se le otorgo un crédito por la cantidad de **\$593,500 (Quinientos Noventa y Tres Mil Quinientos Pesos 00/100)**, y obra agregada en autos en original de la resolución impugnada, exhibida por la actora y en copia certificada por la autoridad demandada (visible en autos a fojas 125 y 126), las cuales quedaron debidamente acreditadas en autos de conformidad a los artículos 47, párrafos primero y segundo, en relación con el artículo 53 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y de aplicación supletoria con los artículos 275, 278, 282, 286 fracciones II, IX y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur.

**TERCERO: Causales de improcedencia y sobreseimiento.**

Estas se analizan a petición de parte o de oficio, por ser cuestiones de

---

<sup>1</sup> Visible en fojas 095 a la 097 del expediente.





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

orden público y de estudio preferente.

Por cuanto a la manifestación realizada por la parte demandada, a juicio de esta Segunda Sala, resulta **INOPERANTE**, en virtud de que como se advierte de ella, únicamente se conстриño a señalar la configuración de la causal de improcedencia y sobreseimiento citando la fracción V ,del artículo 14, y la fracción II, del numeral 15, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y la falta de acción y/o derecho para demandar por parte de la actora a la demandada, sin que esta última hubiera establecido un razonamiento argumentativo que diera lugar a dicha causal, sirviendo de apoyo a lo anterior determinado, la tesis de Jurisprudencia (V Región) 2º. J/1 (10ª.), número de registro 2010038, Décima Época, Tribunales Colegiados de Circuito, en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 22, septiembre de 2015, tomo III, página 1683, que dice lo siguiente:

***“CONCEPTOS O AGRAVIOS INOPERANTES. QUÉ DEBE ENTENDERSE POR “RAZONAMIENTO” COMO COMPONENTE DE LA CAUSA DE PEDIR PARA QUE PROCEDA SU ESTUDIO. De acuerdo con la conceptualización que han desarrollado diversos juristas de la doctrina moderna respecto de los elementos de la causa petendi, se colige que ésta se compone de un hecho y un razonamiento con el que se explique la ilegalidad aducida. Lo que es acorde con la jurisprudencia 1a./J. 81/2002, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que la causa de pedir no implica que los quejosos o recurrentes pueden limitarse a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues a ellos corresponde (salvo en los supuestos de suplencia de la deficiencia de la queja) exponer, razonadamente, por qué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren; sin embargo, no ha quedado completamente definido qué debe entenderse por razonamiento. Así, conforme a lo que autores destacados han expuesto sobre este último, se establece que un razonamiento jurídico presupone algún problema o cuestión al***



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

*cual, mediante las distintas formas interpretativas o argumentativas que proporciona la lógica formal, material o pragmática, se alcanza una respuesta a partir de inferencias obtenidas de las premisas o juicios dados (hechos y fundamento).*

*Lo que, trasladado al campo judicial, en específico, a los motivos de inconformidad, un verdadero razonamiento (independientemente del modelo argumentativo que se utilice), se traduce a la mínima necesidad de explicar por qué o cómo el acto reclamado, o la resolución recurrida se aparta del derecho, a través de la confrontación de las situaciones fácticas concretas frente a la norma aplicable (de modo tal que evidencie la violación), y la propuesta de solución o conclusión sacada de la conexión entre aquellas premisas (hecho y fundamento). Por consiguiente, en los asuntos que se rigen por el principio de estricto derecho, una alegación que se limita a realizar afirmaciones sin sustento alguno o conclusiones no demostradas, no puede considerarse un verdadero razonamiento y, por ende, debe calificarse como inoperante; sin que sea dable entrar a su estudio so pretexto de la causa de pedir, ya que ésta se conforma de la expresión de un hecho concreto y un razonamiento, entendido por éste, cualquiera que sea el método argumentativo, la exposición en la que el quejoso o recurrente realice la comparación del hecho frente al fundamento correspondiente y su conclusión, deducida del enlace entre uno y otro, de modo que evidencie que el acto reclamado o la resolución que recurre resulta ilegal; pues de lo contrario, de analizar alguna aseveración que no satisfaga esas exigencias, se estaría resolviendo a partir de argumentos no esbozados, lo que se traduciría en una verdadera suplencia de la queja en asuntos en los que dicha figura está vedada.*

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA QUINTA REGIÓN.**

*Revisión administrativa (Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo) 407/2014 (cuaderno auxiliar 920/2014) del índice del Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia en Culiacán, Sinaloa. Jefe de la Unidad Jurídica de la Delegación Estatal Guerrero del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. 6 de febrero de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Uriel Torres Hernández. Secretario: Amaury Cárdenas Espinoza.*

*Amparo en revisión 35/2015 (cuaderno auxiliar 258/2015) del índice del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Segundo Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia en*



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

*Culiacán, Sinaloa. Irma Patricia Barraza Beltrán. 30 de abril de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Amaury Cárdenas Espinoza, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el diverso 40, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio Consejo. Secretaria: Karen Estrella Aguilar Valdés.*

*Revisión administrativa (Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo) 446/2014 (cuaderno auxiliar 916/2014) del índice del Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia en Culiacán, Sinaloa. Titular del Área de Responsabilidades del Órgano Interno de Control en Caminos y Puentes Federales de Ingresos y Servicios Conexos. 27 de febrero de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Amaury Cárdenas Espinoza, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el diverso 40, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio Consejo. Secretaria: Karen Estrella Aguilar Valdés.*

*Amparo en revisión 283/2014 (cuaderno auxiliar 125/2015) del índice del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Primer Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia en Culiacán, Sinaloa. Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Michoacán. 14 de mayo de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Amaury Cárdenas Espinoza, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el diverso 40, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio Consejo. Secretaria: Karen Estrella Aguilar Valdés.*

*Amparo directo 24/2015 (cuaderno auxiliar 228/2015) del índice del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Segundo Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia en Culiacán, Sinaloa. Dora Margarita Quevedo Delgado. 14 de mayo de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Amaury Cárdenas*



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

*Espinoza, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el diverso 40, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio Consejo. Secretaria: Manuela Moreno Garzón.*

*Nota: La tesis de jurisprudencia 1a./J. 81/2002 citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVI, diciembre de 2002, página 61, con el rubro: "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTE SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO."*

*Esta tesis se publicó el viernes 25 de septiembre de 2015 a las 10:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 28 de septiembre de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013."*

Consecuentemente, se realiza el estudio de manera oficiosa de las causales de improcedencia y sobreseimiento señaladas en los artículos 14<sup>2</sup> y 15<sup>3</sup> de la Ley en comento, por lo que, al no advertirse la

<sup>2</sup> **"ARTÍCULO 14.-** Es improcedente el juicio ante el Tribunal en los casos, por las causales y contra los actos siguientes:

**I.-** Contra actos de autoridades de otras entidades federativas o dependientes de la Administración Pública Federal;

**II.-** Contra actos legislativos del Congreso del Estado, sentencias o resoluciones formal y materialmente judiciales, laudos de autoridades de trabajo y resoluciones de autoridades electorales, derechos humanos y en materia de transparencia, acceso a la información pública y protección de datos personales;

**III.-** Contra actos que sean materia de otro juicio, recurso o medio de defensa administrativo que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo actor, contra las mismas autoridades y por los mismos actos, aunque los agravios alegados sean diversos;

**IV.-** Contra actos que hayan sido materia de otro juicio contencioso administrativo;

**V.-** Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del actor; que se hayan consumado de un modo irreparable; o que hayan sido consentidos expresa o tácitamente, entendiéndose por éstos aquellos contra los que no se promovió el juicio en los plazos señalados por la presente Ley;

**VI.-** Contra reglamentos de carácter general, que no se hayan aplicado concretamente al promovente;

**VII.-** Cuando de las constancias de autos apareciere claramente demostrado que no existe el acto impugnado;

**VIII.-** Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal o material alguno, y

**IX.-** Los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición legal.

La improcedencia del juicio será examinada aun de oficio."

(Énfasis propio)

<sup>3</sup> **"ARTÍCULO 15.-** Procede el sobreseimiento:

**I.-** Por desistimiento del demandante;

**II.-** Cuando durante el juicio aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;

**III.-** En el caso de que el demandante muera durante el juicio si su pretensión es intransmisible o, si su muerte,



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

configuración de alguna de estas, **no se sobresee en el presente juicio contencioso administrativo**, en consecuencia, se procede con el estudio de la causa que nos ocupa a la luz de los argumentos y hechos valer por las partes.

**CUARTO: Análisis de los conceptos de impugnación.** Al respecto, esta Segunda Sala realiza el análisis de los planteamientos vertidos en los conceptos de impugnación contenidos en el escrito de demanda respecto del acto impugnado en el presente juicio.

Previo a lo antes señalado es preciso señalar que, en atención al principio de economía procesal, esta Segunda Sala estima pertinente no realizar la transcripción de los conceptos de impugnación expuestos por la demandante, ni los de la parte demandada, por lo que únicamente se asentarán en esencia sus posturas, teniéndose como si a la letra se transcribieran, pues con ello no se vulneran los principios de congruencia y exhaustividad, tomando como sustento la jurisprudencia por contradicción 2a./J.58/2010 con número de registro 164618, visible en página 830, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, del Semanario de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:

---

*deja sin materia el proceso;*

*IV.-Si la autoridad demandada deja sin efecto la resolución o acto impugnados, siempre y cuando se satisfaga la pretensión del demandante;*

*V.-Si el juicio queda sin materia;*

*VI.-Cuando no se haya efectuado ningún acto procesal durante el plazo de ciento ochenta días consecutivos, ni el actor hubiere promovido en ese mismo lapso, siempre que la promoción sea necesaria para la continuación del procedimiento. En los juicios que se encuentren en revisión, la inactividad producirá caducidad de esa instancia y el Pleno declarará firme la resolución recurrida. Celebrada la audiencia de ley o propuesto el asunto para resolverse, no procederá el sobreseimiento o la caducidad, y*

*VII.-En los demás casos en que, por disposición legal, haya impedimento para emitir resolución en cuando al fondo del asunto.”*



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.** De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

*Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.*

*Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.”*

**La demandante en su concepto de impugnación** y las razones por las que impugna el acto manifiesta que se viola en su perjuicio lo establecido por los artículos 30, 31, 32, 36, 38 y 40 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, y 2,955 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Baja California Sur (sic), toda vez que la autoridad demandada actuó en forma contraria a lo dispuesto por



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

estos artículos, esto en virtud de que no se ha respetado la hipoteca otorgada a su favor, y se ha emitido por la autoridad un certificado de libertad de gravamen que ha permitido la venta del inmueble, sin que se haya realizado la anotación de la hipoteca, lo cual le causa daños y perjuicios ya que no cuenta con garantía para recuperar el crédito otorgado a la C. \*\*\*\*\*.

Así mismo, agrega que es lamentable que sin un procedimiento de carácter legal la Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio tomara la resolución de simplemente negarse a inscribir la hipoteca a su favor, alegando que se encuentra imposibilitada para realizar la inscripción solicitada, en virtud de que el mismo salió de la esfera jurídica de la señora \*\*\*\*\* (nombre correcto es \*\*\*\*\*) alegando que no se trata del mismo inmueble, lo cual no es correcto, ya que esto se acredita con las constancias que se adjuntan al escrito inicial, lo asentado en la resolución que hoy se impugna se traduce en una omisión de dicha dependencia, ya que, el que dicho inmueble haya salido de la esfera jurídica de la demandada, es resultado de que este se encontraba libre de gravamen, omisión imputable a la autoridad hoy demandada, ya que dicho inmueble, es su garantía y al tratarse de un derecho de garantía, el bien permanece en poder del deudor o de un tercero y, en ese sentido, el poder jurídico que su titular (el acreedor hipotecario) ejerce sobre él, se realiza de forma indirecta a través del poder jurisdiccional del Estado, pues sólo ante el incumplimiento del deudor, el acreedor hipotecario puede exigir judicialmente el pago del



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

crédito garantizado por el bien hipotecado.

Solicitando que se declare la nulidad de la resolución emitida por la autoridad demandada para dar respuesta en cuanto a la falta de inscripción de la hipoteca otorgada a su favor.

**En la contestación de demanda,** la autoridad demandada sostuvo la legalidad de la resolución impugnada, manifestando que le informó a la demandante acertadamente que de conformidad con el artículo 2919 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, no se puede realizar la inscripción solicitada, toda vez que ese bien inmueble ya salió de la esfera jurídica de la Señora \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , ya que hoy día es propiedad de la Señora \*\*\*\*\* , motivo por el cual debe proteger los derechos adquiridos por la última propietaria del bien inmueble con clave catastral **101-011-042-003**, ya que se presume que fueron adquiridos de buena fe, aunque después se anulen o resuelva el derecho del otorgante. Y que de conformidad con el artículo 89 del Reglamento de la materia, no se podía dar trámite favorable a la cancelación de la inscripción que la actora solicitó, ya que dicha cancelación debía ser por consentimiento de las partes, es decir, tendría que ordenarlo una autoridad judicial la cual a través de resolución lo ordenara, así como lo señalado por el artículo 2940 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.

Una vez precisado lo anterior y para efecto de una mejor comprensión del presente asunto, se realiza un breve relato de los antecedentes del acto impugnado.





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

1. En fecha once de febrero de dos mil ocho, se otorgo ante la notaria pública número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) a cargo del Licenciado \*\*\*\*\* el instrumento público número **74,315** volumen **1,205** de fecha **cinco de febrero de dos mil ocho**, en el que se hizo constar: **i)** el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebraron por una parte \*\*\*\*\* como acreditante \*\*\*\*\* como el acreditado.

2. El objeto material del contrato en el cual se le otorgó un crédito por la cantidad de **\$593,500.00 (quinientos noventa y tres mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional)** a la parte acreditada cuyo destino era liquidez con garantía hipotecaria sobre el inmueble descrito en el antecedente primero de dicha escritura y que se ubica en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , **entre callejón \*\*\*\*\* y Calle \*\*\*\*\* , Sector \*\*\*\*\* , Colonia \*\*\*\*\* , Ciudad de La Paz, Baja California Sur, con clave catastral \*\*\*\*\* , con superficie de 950 metros cuadrados.**

3. Que en virtud del incumplimiento en el pago del crédito por parte de la C. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , interpuso demanda en la vía especial hipotecaria, en su contra misma que se radico bajo el expediente número **\*\*\*/\*\***, del Juzgado Tercero Civil, actualmente expediente **\*\*/\*\***, radicado en el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil, con residencia en esta ciudad, en el cual con fecha seis de junio de dos mil doce, se dictó sentencia definitiva condenando a la



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

demandada al pago de las cantidades adeudadas y en caso de no hacerlo se hiciera transe y remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria.

4. Con fecha tres de septiembre de dos mil trece se llevo a cabo la cesión onerosa de derechos litigiosos y de crédito que celebra \*\*\*\*\* , como cedente y de otra parte \*\*\*\*\* , como cesionario, bajo escritura pública 57,786, pasada ante la fe del Licenciado y notario Público \*\*\*\*\* , titular de la notaria \*\*\*\*\* del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaria número \*\*\*\*\* de la es titular el Licenciado \*\*\*\*\* , misma que se adjunta en el legajo de copias certificadas del Juicio Especial Hipotecario número **41/2015**, radicado ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de esta ciudad de La Paz, Baja California Sur, que se adjunta al presente escrito y con las que acredito la legitimación \*\*\*\*\* , como nuevo acreedor de la parte demandada, misma que fue debidamente notificada, de la cesión de referencia y de que ahora su acreedor de la sentencia, hizo una revisión en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, para solicitar un certificado de libertad de gravamen del inmueble dado en garantía y este aparecía a nombre de otra persona y libre de gravamen, por lo que con fecha veintitrés de marzo de dos mil veinte, se presento escrito a Registro Público de la Propiedad y del Comercio, solicitud para efectos de que se llevara a cabo inscripción del gravamen a su favor (parte actora), emitiendo la autoridad resolución con



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

fecha tres de julio de dos mil veinte, misma que le fue entregada en fecha siete de agosto de dos mil veinte, y en la que resuelve la demandada que se encuentra imposibilitada para realizar la inscripción solicitada, en virtud, de que el mismo salió de la esfera jurídica de la señora \*\*\*\*\*.

La anterior resolución constituye el acto reclamado en el presente juicio.

Ahora bien, previo examen y valoración conjunta del material probatorio y de todas y cada una de las constancias procesales que integran el presente Juicio Contencioso Administrativo, -de forma particular del curso inicial de demanda y del acto impugnado consistente en la respuesta emitida por la autoridad demandada-, actuaciones que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 47, párrafos primero y segundo, en relación con el artículo 53 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y de aplicación supletoria con los artículos 275, 278, 282, 286 fracciones II, IX y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur; a juicio de esta Segunda Sala, determina que en el caso en estudio los agravios vertidos por la demandante en el escrito inicial resultaron **FUNDADOS**, y suficientes para declarar la nulidad de la resolución impugnada consistente del oficio número **SFyA/DRPPC/LPZ/1234/2020**, de fecha **tres de julio de dos mil veinte**, emitida por la autoridad demandada, ya que el acto administrativo debe emitirse de conformidad con los requisitos de ley, lo que en este caso no ocurrió, en virtud, que la autoridad demandada no aplicó las



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

disposiciones legales debidas, existiendo una ausencia de estas al emitir el acto impugnado como se precisa a continuación.

Del estudio de la resolución impugnada, se desprende claramente, que la autoridad demandada asentó *“Lo anterior con fundamento en los artículos 43, 59, 67 fracción IV, 79 y 80 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Baja California Sur, así como los artículos 2910, 2930 y demás aplicables del Código Civil Vigente en el Estado de Baja California Sur, y por lo expuesto y fundado, se determina improcedente realizar la acción solicitada.”*

Criterio anterior que se apoya en la Jurisprudencia I.3o.C. J/47, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Tomo XXVII, Febrero de 2008, Novena Época, Página 1964, registro digital 170307, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

***“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. LA DIFERENCIA ENTRE LA FALTA Y LA INDEBIDA SATISFACCIÓN DE AMBOS REQUISITOS CONSTITUCIONALES TRASCIENDE AL ORDEN EN QUE DEBEN ESTUDIARSE LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN Y A LOS EFECTOS DEL FALLO PROTECTOR. La falta de fundamentación y motivación es una violación formal diversa a la indebida o incorrecta fundamentación y motivación, que es una violación material o de fondo, siendo distintos los efectos que genera la existencia de una u otra, por lo que el estudio de aquella omisión debe hacerse de manera previa. En efecto, el artículo 16 constitucional establece, en su primer párrafo, el imperativo para las autoridades de fundar y motivar sus actos que incidan en la esfera de los gobernados, pero la contravención al mandato constitucional que exige la expresión de ambas en los actos de autoridad puede revestir dos formas distintas, a saber: la derivada de su falta, y la correspondiente a su incorrección. Se produce la falta de fundamentación y motivación, cuando se omite expresar el dispositivo legal aplicable al asunto y las razones que se hayan considerado para estimar que el caso puede subsumirse en la hipótesis prevista en esa norma jurídica. En cambio, hay una indebida fundamentación cuando en el acto de autoridad sí se invoca el precepto legal, sin embargo, resulta*”**



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

*inaplicable al asunto por las características específicas de éste que impiden su adecuación o encuadre en la hipótesis normativa; y una incorrecta motivación, en el supuesto en que sí se indican las razones que tiene en consideración la autoridad para emitir el acto, pero aquéllas están en disonancia con el contenido de la norma legal que se aplica en el caso. De manera que la falta de fundamentación y motivación significa la carencia o ausencia de tales requisitos, mientras que la indebida o incorrecta fundamentación y motivación entraña la presencia de ambos requisitos constitucionales, pero con un desajuste entre la aplicación de normas y los razonamientos formulados por la autoridad con el caso concreto. La diferencia apuntada permite advertir que en el primer supuesto se trata de una violación formal dado que el acto de autoridad carece de elementos ínsitos, connaturales, al mismo por virtud de un imperativo constitucional, por lo que, advertida su ausencia mediante la simple lectura del acto reclamado, procederá conceder el amparo solicitado; y en el segundo caso consiste en una violación material o de fondo porque se ha cumplido con la forma mediante la expresión de fundamentos y motivos, pero unos y otros son incorrectos, lo cual, por regla general, también dará lugar a un fallo protector, sin embargo, será menester un previo análisis del contenido del asunto para llegar a concluir la mencionada incorrección. Por virtud de esa nota distintiva, los efectos de la concesión del amparo, tratándose de una resolución jurisdiccional, son igualmente diversos en uno y otro caso, pues aunque existe un elemento común, o sea, que la autoridad deje insubsistente el acto inconstitucional, en el primer supuesto será para que subsane la irregularidad expresando la fundamentación y motivación antes ausente, y en el segundo para que aporte fundamentos y motivos diferentes a los que formuló previamente. La apuntada diferencia trasciende, igualmente, al orden en que se deberán estudiar los argumentos que hagan valer los quejosos, ya que si en un caso se advierte la carencia de los requisitos constitucionales de que se trata, es decir, una violación formal, se concederá el amparo para los efectos indicados, con exclusión del análisis de los motivos de disenso que, concurriendo con los atinentes al defecto, versen sobre la incorrección de ambos elementos inherentes al acto de autoridad; empero, si han sido satisfechos aquéllos, será factible el estudio de la indebida fundamentación y motivación, esto es, de la violación material o de fondo.*

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

*Amparo directo 551/2005. Jorge Luis Almaral Mendivil. 20 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.*

*Amparo directo 66/2007. Juan Ramón Jaime Alcántara. 15 de febrero de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López*



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO:** DIRECTOR DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON  
RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA  
PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.

**EXPEDIENTE NÚMERO:** 063/2020-  
LPCA-II.

*Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.*

*Amparo directo 364/2007. Guadalupe Rodríguez Daniel. 6 de julio de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua.*

*Amparo directo 513/2007. Autofinanciamiento México, S.A. de C.V. 4 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.*

*Amparo directo 562/2007. Arenas y Gravas Xaltepec, S.A. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.*

También, sirve de apoyo a lo anterior, el criterio de la Jurisprudencia VI. 2o. J/248, Registrada Bajo el Número 216534, Visible Página 43, Número 64, Abril de 1993, Materia Administrativa, Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Octava Época, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS.** *De acuerdo con el artículo 16 constitucional, todo acto de autoridad debe estar suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y por lo segundo, que también deben señalarse con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa.* Esto es, que cuando el precepto en comento previene que nadie puede ser molestado en su persona, propiedades o derechos sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, está exigiendo a todas las autoridades que apeguen sus actos a la ley, expresando de que ley se trata y los preceptos de ella que sirvan de apoyo al mandamiento relativo. En materia administrativa, específicamente, para poder considerar un acto autoritario como correctamente fundado, es necesario que en él se citen: a).- Los cuerpos legales y preceptos que se estén aplicando al caso concreto, es decir, los supuestos normativos en que se encuadra la conducta del gobernado para que esté obligado al pago, que serán señalados con toda exactitud, precisándose los incisos, subincisos, fracciones y preceptos aplicables, y b).- Los cuerpos legales, y preceptos que otorgan competencia o facultades a las autoridades para emitir el acto en



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

*agravio del gobernado.*

*SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.*

*Amparo directo 194/88. Bufete Industrial Construcciones, S.A. 28 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.*

*Amparo directo 367/90. Fomento y Representación Ultramar, S.A. de C.V. 29 de enero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.*

*Revisión fiscal 20/91. Robles y Compañía, S.A. 13 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.*

*Amparo en revisión 67/92. José Manuel Méndez Jiménez. 25 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Waldo Guerrero Lázcars.*

*Amparo en revisión 3/93. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.*

*Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1995, Tomo III, Primera Parte, tesis 73, página 52.*

*Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, noviembre de 2001, páginas 35 y 31, tesis por contradicción 2a./J. 58/2001 y 2a./J. 57/2001, de rubros: "JUICIO DE NULIDAD. AL DICTAR LA SENTENCIA RESPECTIVA LA SALA FISCAL NO PUEDE CITAR O MEJORAR LA FUNDAMENTACION DE LA COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA QUE DICTO LA RESOLUCION IMPUGNADA." y "COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. EN EL MANDAMIENTO ESCRITO QUE CONTIENE EL ACTO DE MOLESTIA, DEBE SEÑALARSE CON PRECISION EL PRECEPTO LEGAL QUE LES OTORQUE LA ATRIBUCION EJERCIDA Y, EN SU CASO, LA RESPECTIVA FRACCION, INCISO Y SUBINCISO.", respectivamente.*

Aunado a ello, conforme al artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todo acto de molestia que invada la esfera jurídica de los gobernados, debe ser emitido por autoridad



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

competente, para lo cual deberán señalarse el o los preceptos legales, párrafo o párrafos, fracción o fracciones, inciso o incisos, subinciso o subincisos que contemplen la facultad que se está ejerciendo, así como aquellos que consignen el ámbito, espacio o circunscripción territorial en que se pueden ejercer ésa o esas atribuciones, a fin de que el interesado esté en aptitud de conocer si quien le molesta es o no competente para ello.

Así mismo, en cuanto a la naturaleza de los conceptos que se analizan, apoya a lo anterior el criterio emitido por la Segunda Sala del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir la Jurisprudencia 2.a./J. 115/2005, Registrada bajo el Número 177347, Visible en la Página 310, Tomo XXII, Septiembre de 2005, Novena Época, Materia Administrativa, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice:

***“COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. EL MANDAMIENTO ESCRITO QUE CONTIENE EL ACTO DE MOLESTIA A PARTICULARES DEBE FUNDARSE EN EL PRECEPTO LEGAL QUE LES OTORQUE LA ATRIBUCIÓN EJERCIDA, CITANDO EL APARTADO, FRACCIÓN, INCISO O SUBINCISO, Y EN CASO DE QUE NO LOS CONTENGA, SI SE TRATA DE UNA NORMA COMPLEJA, HABRÁ DE TRANSCRIBIRSE LA PARTE CORRESPONDIENTE. De lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia P./J. 10/94 del Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Número 77, mayo de 1994, página 12, con el rubro: “COMPETENCIA. SU FUNDAMENTACIÓN ES REQUISITO ESENCIAL DEL ACTO DE AUTORIDAD.”, así como de las consideraciones en las cuales se sustentó dicho criterio, se advierte que la garantía de fundamentación consagrada en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lleva implícita la idea de exactitud y precisión en la cita de las normas legales que facultan a la autoridad administrativa para emitir el acto de molestia de que se trate, al atender al valor jurídicamente***





**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

*protegido por la exigencia constitucional, que es la posibilidad de otorgar certeza y seguridad jurídica al particular frente a los actos de las autoridades que afecten o lesionen su interés jurídico y, por tanto, asegurar la prerrogativa de su defensa ante un acto que no cumpla con los requisitos legales necesarios. En congruencia con lo anterior, se concluye que es un requisito esencial y una obligación de la autoridad fundar en el acto de molestia su competencia, pues sólo puede hacer lo que la ley le permite, de ahí que la validez del acto dependerá de que haya sido realizado por la autoridad facultada legalmente para ello dentro de su respectivo ámbito de competencia, regido específicamente por una o varias normas que lo autoricen; por tanto, para considerar que se cumple con la garantía de fundamentación establecida en el artículo 16 de la Constitución Federal, es necesario que la autoridad precise exhaustivamente su competencia por razón de materia, grado o territorio, con base en la ley, reglamento, decreto o acuerdo que le otorgue la atribución ejercida, citando en su caso el apartado, fracción, inciso o subinciso; sin embargo, en caso de que el ordenamiento legal no los contenga, si se trata de una norma compleja, habrá de transcribirse la parte correspondiente, con la única finalidad de especificar con claridad, certeza y precisión las facultades que le corresponden, pues considerar lo contrario significaría que el gobernado tiene la carga de averiguar en el cúmulo de normas legales que señale la autoridad en el documento que contiene el acto de molestia, si tiene competencia por grado, materia y territorio para actuar en la forma en que lo hace, dejándolo en estado de indefensión, pues ignoraría cuál de todas las normas legales que integran el texto normativo es la específicamente aplicable a la actuación del órgano del que emana, por razón de materia, grado y territorio.*

*Contradicción de tesis 114/2005-SS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito. 2 de septiembre de 2005. Cinco votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Alfredo Aragón Jiménez Castro.*

*Tesis de jurisprudencia 115/2005. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del nueve de septiembre de dos mil cinco."*

El denominado derecho de petición es la garantía individual consagrada en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a todos los gobernados, en función de la cual



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

cualquier que presente una petición ante la autoridad, tiene el derecho a recibir una respuesta. Así, su ejercicio por el particular y la correlativa obligación de la autoridad de producir una respuesta, se caracterizan por dos elementos: la petición, la cual puede formularse de manera pacífica y respetuosa, dirigirse a una autoridad y recabarse la constancia de que fue entregada; y la respuesta que la autoridad emita deberá contener la suficiente información para que este pueda conocer plenamente su sentido y alcance, así como manifestar su conformidad o inconformidad con ella y, en su caso, impugnarla, actuación que deberá emitir en breve término, entendiéndose por este el que racionalmente se requiera para estudiar la petición y acordarla, notificándola en forma personal al gobernado en el domicilio que señalo para tales efectos.

En ese contexto es pertinente destacar, que el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, impone a todas las autoridades, incluidas las administrativas **la obligación de fundamentar y motivar los actos de autoridad que de ellas emanen**, a manera de dotarles de validez, la cual se encuentra condicionada a que se señale con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa.

Por consiguiente, es un deber insoslayable de la autoridad, por lo cual sus actos se deben de fundamentar exactamente en los artículos que correspondan a la ley aplicable al caso en concreto, debiendo existir



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

una adecuada relación entre esta y los hechos, lo cual en el caso que nos ocupa no aconteció; lo anterior, partiendo de los principios Constitucionales de que todo acto de autoridad debe de estar debidamente fundado y motivado; entendiéndose por fundamentación, el que un acto de autoridad debe basarse en una disposición normativa general, es decir, que esta prevea la situación concreta para la cual sea procedente realizar el acto de autoridad que existe en una ley; y por motivación, el señalar con precisión las causas inmediatas, circunstancias especiales y razones particulares que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, haciendo ver que dichos actos no sean caprichosos ni arbitrarios, a efecto de que exista una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, lo que en el caso que nos ocupa, no se cumplió, por lo que la contestación emitida por la autoridad demandada resulta ilegal.

En razón de lo anterior, resulta exigible a efecto de observar y respetar el requisito de motivación de los actos administrativos, que la autoridad emisora del acto facilite al particular, el conocimiento en detalle y de manera completa, así como la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de autoridad, en el caso sería señalar las razones particulares y fundamentos de derecho del por qué se llegó a determinar el acto de autoridad, de manera que se evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir la decisión, permitiéndole una real y autentica defensa; por tanto, no basta solo que el acto de autoridad observe una básica motivación pro forma, que impida la finalidad del conocimiento, comprobación y defensa pertinente, sino



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

que, por el contrario, dicha conducta debe contener la expresión necesaria para explicar, justificar y posibilitar la adecuada defensa, así como para comunicar debidamente la decisión a efecto de que con ello se considere el acto debidamente motivado.

Tiene asidero en lo anterior, la Jurisprudencia I.4o.A. J/43, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIII, con número de registro 175082, Mayo de 2006, página 1531, cuyo texto y rubro establece lo siguiente:

***“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN. El contenido formal de la garantía de legalidad prevista en el artículo 16 constitucional relativa a la fundamentación y motivación tiene como propósito primordial y ratio que el justiciable conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad, lo que se traduce en darle a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de voluntad, de manera que sea evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión, permitiéndole una real y auténtica defensa. Por tanto, no basta que el acto de autoridad apenas observe una motivación pro forma pero de una manera incongruente, insuficiente o imprecisa, que impida la finalidad del conocimiento, comprobación y defensa pertinente, ni es válido exigirle una amplitud o abundancia superflua, pues es suficiente la expresión de lo estrictamente necesario para explicar, justificar y posibilitar la defensa, así como para comunicar la decisión a efecto de que se considere debidamente fundado y motivado, exponiendo los hechos relevantes para decidir, citando la norma habilitante y un argumento mínimo pero suficiente para acreditar el razonamiento del que se deduzca la relación de pertenencia lógica de los hechos al derecho invocado, que es la subsunción.***

**CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.**



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

*Amparo directo 447/2005. Bruno López Castro. 1o. de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Claudia Patricia Peraza Espinoza.*

*Amparo en revisión 631/2005. Jesús Guillermo Mosqueda Martínez. 1o. de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Alma Margarita Flores Rodríguez.*

*Amparo directo 400/2005. Pemex Exploración y Producción. 9 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretaria: Ángela Alvarado Morales.*

*Amparo directo 27/2006. Arturo Alarcón Carrillo. 15 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Bárcenas Chávez. Secretaria: Karla Mariana Márquez Velasco.*

*Amparo en revisión 78/2006. Juan Alcántara Gutiérrez. 1o. de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Bárcenas Chávez. Secretaria: Mariza Arellano Pompa.*

En ese sentido, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y Municipios de Baja California Sur, recoge en su artículo 8°, los elementos de validez que debe contener todo acto administrativo dentro del ámbito local. Así, en relación con el acto de autoridad impugnada, el numeral 8°, fracción V, establece que: **Artículo 8°.- Son elementos y requisitos de validez del acto administrativo los siguientes: [...] V.- Estar fundado y motivado; [...].”**

Bajo esa tesitura, en la emisión del oficio número **SFyA/DRPPC/LPZ/1234/2020**, de fecha **tres de julio de dos mil veinte**, la autoridad demandada no cumplió con su obligación constitucional de contestar de manera fundada y motivada, la solicitud de inscripción esgrimida por la moral demandante \*\*\*\*\* , pues si bien la respuesta no favorece a la pretensión de la actora, lo cierto es que dicha contestación no cumple con la suficiente fundamentación y



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

motivación que debe revestir todo acto de autoridad, porque en su respuesta la autoridad demandada no cito las disposiciones legales así como no expreso las circunstancias especiales y/o razones particulares que tomo en consideración para la emisión de su respuesta, por lo que dicho acto de autoridad deviene en un acto de autoridad ilegalmente invalido, tal y como puede apreciarse de la propia resolución controvertida.

Lo anterior, teniendo en cuenta lo expresado por el propio actor refiere en su libelo inicial de demanda, en el que señala que le causa agravio la resolución pronunciada por la autoridad pues a su decir, la demandada lamentablemente que:

*“sin un procedimiento de carácter legal la Dirección de Registro de la Propiedad y del Comercio tomara la resolución de simplemente negarse a inscribir la hipoteca a favor de mi representada alegando que se encuentra imposibilitada para realizar la inscripción solicitada, en virtud de que el mismo salió de la esfera jurídica de la señora Irene \*\*\*\*\* (nombre correcto es \*\*\*\*\*) alegando que no se trata del mismo inmueble, lo cual no es correcto, ya que esto se acredita con las constancias que se adjuntan al presente escrito, lo asentado en la resolución que hoy se impugna se traduce en una omisión de dicha dependencia, ya que, el que dicho inmueble haya salido de la esfera jurídica de la demandada, es resultado de que este se encontraba libre de gravamen, omisión imputable a la autoridad hoy demandada, ya que dicho inmueble, es garantía de mi representada y al tratarse de un derecho de garantía, el bien permanece en poder del deudor o de un tercero y, en ese sentido, el poder jurídico que su titular (el acreedor hipotecario) ejerce sobre él, se realiza de forma indirecta a través del poder jurisdiccional del Estado, pues sólo ante el incumplimiento del deudor, el acreedor hipotecario puede exigir judicialmente el pago del crédito garantizado por el bien hipotecado.”*

A mayor abundamiento, el actor refiere:



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.

DEMANDADO: DIRECTOR DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON  
RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA  
PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.

EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-  
LPCA-II.

*“y 2,955 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Baja California Sur (sic), toda vez que la autoridad demandada actuó en forma contraria a lo dispuesto por estos artículos, esto en virtud de que no se ha respetado la hipoteca otorgada a su favor, y se ha emitido por la autoridad un certificado de libertad de gravamen que ha permitido la venta del inmueble, sin que se haya realizado la anotación de la hipoteca, lo cual le causa daños y perjuicios ya que no cuenta con garantía para recuperar el crédito otorgado a la C. \*\*\*\*\*.”*

En el caso, la resolución impugnada por la actora, en su parte medular refiere:

“[...]

*Del análisis de las constancias descritas, así como la documentación existente en nuestro archivo, en el caso que nos ocupa, es decir la solicitud de inscripción de la hipoteca que señala se encuentra inscrita en esta dependencia bajo el número de registro 833, del volumen 185, sección segunda, señalándose para tal efecto de inscripción el registro 783, del volumen 361, sección primera, apreciándose esta información en las constancias anexas antes descritas relativas a la Copia Certificada del Juicio Hipotecario número 41/2015, promovido por su representada, es menester precisar que posterior al análisis de dicha información y búsqueda en nuestros archivos se encontró que el registro 833, del volumen 185, sección segunda, señalando en las citadas constancias judiciales no corresponde al inmueble motivo del presente.*

*Ahora bien, con posterioridad se giró instrucción al personal adscrito a esta dependencia con el fin de realizar la búsqueda y análisis de la documentación existente en el archivo de esta dependencia respecto de los datos señalados en su solicitud, de lo que resultó que:*

*Realizada búsqueda exhaustiva resultó que de las constancias con que se cuenta en nuestro archivo se encontró inscripción bajo registro número 308, del volumen 186, sección segunda, de fecha 21 (SIC) de febrero del 2008, consistente en escritura pública número 74, 315, del volumen 205 (SIC), de fecha 11 de febrero de 2008, tirada ante la Fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\*\* en el Estado, mediante el cual hace constar la celebración del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte*



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

\*\*\*\*\* y por otra la señora \*\*\*\*\*  
como parte acreditada y/o parte garante hipotecaria; llevándose a cabo el registro de dicho gravamen al margen del registro 383, del volumen 199, sección primera, de fecha 20 (SIC) de mayo (SIC) de 1994, a favor de \*\*\*\*\*; información que se hace constar mediante sello de inscripción con número de folio 75322, de fecha 20 de febrero de 2008, emitido por esta dependencia.

Expuesto lo anterior y en respuesta a su solicitud de inscripción de la hipoteca antes descrita, **la que suscribe informa** que posterior al estudio y análisis de las constancias descritas, **se encuentra imposibilitada para realizar la inscripción solicitada en el inmueble inscrito bajo registro número 783, del volumen 361, de fecha 18 (SIC) de enero de 2008, en virtud que el mismo salió de la esfera jurídica de la señora \*\*\*\*\***, en fecha 09 de octubre del 2018.

[...]"

De cuyo texto se desprende, en efecto, que la autoridad al momento de emitir la negativa a la petición formulada por la actora, refirió que: “Expuesto lo anterior y en respuesta a su solicitud de inscripción de la hipoteca antes descrita, **la que suscribe informa** que posterior al estudio y análisis de las constancias descritas, **se encuentra imposibilitada para realizar la inscripción solicitada en el inmueble inscrito bajo registro número 783, del volumen 361, de fecha 18 (SIC) de enero de 2008, en virtud que el mismo salió de la esfera jurídica de la señora \*\*\*\*\***, en fecha 09 de octubre del 2018”, insertando en dicho documento, los preceptos legales que refieren el sustento de negar la inscripción solicitada por la ahora demandante en virtud que el inmueble inscrito bajo registro número 783, del volumen 361, de fecha dieciocho (sic) de enero de dos mil ocho, salió de la esfera jurídica de la señora \*\*\*\*\* , de ahí que no le asiste la razón a la demandada, al negarle la inscripción de la protocolización del





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

instrumento público presentado ante dicha autoridad.

Así, si bien la autoridad niega la inscripción de la Hipoteca otorgada a favor de la ahora demandante en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, bajo la escritura pública número **74, 315**, del volumen **1,205** de fecha **once de febrero de dos mil ocho**, en la cual se otorgó un crédito por la cantidad de **\$593, 500.00 (quinientos noventa y tres mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional)** a la C. \*\*\*\*\* , cierto también lo es que no le da la razón formal de su sentido, menos aun orientando a la demandante al procedimiento que debe seguir, es decir, que toda contienda de índole hipotecario (juicio) se tramitará en la vía especial hipotecaria, es decir, ante el órgano jurisdiccional competente por razón de territorio en el partido judicial, de esta entidad federativa, en que se hizo una inscripción en el registro público, entablado para ello la acción civil, para la **extinción o cancelación de la hipoteca**, situación que en la especie no **aconteció en la negativa de inscripción emitida por la demandada.**

En cambio, respecto a la resolución impugnada, emitida el **tres de julio de dos mil veinte**, por la autoridad, en la cual resolvió negar la inscripción de la hipoteca a favor de la demandante, la demandada hasta dio contestación a la demanda instaurada en su contra, en ese preciso momento fue que señaló que: **“no se podía dar tramite favorable a la cancelación de la inscripción que la hoy actora solicito a mi representada (autoridad), ya que dicha cancelación debía ser por consentimiento de las partes, es decir, tendría que ordenarlo una autoridad judicial la cual a través de una resolución lo ordenara”**, es decir, la demandada hasta ese



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE: \*\*\*\*\*.**

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

instante pretendió perfeccionar la fundamentación y motivación en cuanto a la cancelación tanto de inscripciones y anotaciones, las que se podrán realizarse ya sea por consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas o por orden judicial, sin embargo, es preciso reiterar que la petición primigenia hecha el **veintitrés de marzo de dos mil veinte**, consistió en la **solicitud de inscripción en la sección primera de la hipoteca constituida a favor de "\*\*\*\*\***, del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , entre callejón \*\*\*\*\* y Calle \*\*\*\*\* , Sector \*\*\*\*\* , Colonia \*\*\*\*\* , Ciudad de La Paz, Baja California Sur, con clave catastral \*\*\*\*\* , con superficie de 950 metros cuadrados, mismo que a su vez se solicito en el escrito de referencia que la autoridad demandada **se sirviera cotejar** con el que se encuentra registrado en dicha dependencia bajo la inscripción número **308, DEL VOLUMEN 186 DE LA SECCIÓN II**, datos de la inscripción de la hipoteca constituida por \*\*\*\*\* , como garantía del crédito otorgado por la institución crediticia antes citada, en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, **BAJO ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 74,315 VOLUMEN 1,205, DE FECHA ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL OCHO**, y en la cual se le otorgó un crédito por la cantidad de **\$593,500.00 (quinientos noventa y tres mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional)**, resultando evidente la variación de la contestación de la demanda con lo resuelto en la resolución impugnada.



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

De lo anterior se colige, que con fecha **once de febrero de dos mil ocho**, la institución bancaria denominada \*\*\*\*\* , en su calidad de acreditada, celebro con la señora \*\*\*\*\* , un **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, por el otorgamiento de un crédito por la cantidad de **\$593,500.00 (quinientos noventa y tres mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional)**, que el referido contrato consta en **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 74,315 VOLUMEN 1,205, DE FECHA ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL OCHO**, del protocolo pasado ante la fe pública del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\*\*\* , del Estado y del Patrimonio Inmueble Federal con ejercicio en los Municipios de La Paz y Los Cabos, con residencia en la ciudad de La Paz, Baja California Sur, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad capital, bajo el número **833**, del volumen **185** de la sección **segunda**, según se advierte del propio instrumento notarial de referencia que obra dentro de autos del presente expediente en copia certificada visible a fojas 049, y 059 a la 068 frente y reverso de autos, que derivan del expediente número **302/2011** del Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil, del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Baja California Sur.

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 74,315 VOLUMEN 1,205, DE FECHA ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL OCHO**, de la cual se desprende a foja 068 reverso de autos del presente expediente principal en el que se actúa, que en la parte final de dicho documento el fedatario público Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

\*\*\*\*\* , del Estado y del Patrimonio Inmueble Federal con ejercicio en los Municipios de La Paz y Los Cabos, con residencia en la ciudad de La Paz, Baja California Sur, da a conocer que: ***“EL PRIMER TESTIMONIO QUEDO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, BAJO EL NÚMERO OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES, DEL VOLUMEN CIENTO OCHENTA Y CINCO, DE LA SECCIÓN SEGUNDA”***; prueba documental pública de mérito que se le concede valor probatorio pleno, en términos del artículo 53, párrafo primero, fracción I, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, en relación con los artículos 275, 286, párrafo primero, fracción II, 324 y 399, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, de aplicación supletoria en la materia, de conformidad al segundo párrafo, del artículo 1º, de la legislación de la materia antes mencionada, al tratarse de un documento otorgado por un fedatario público en ejercicio de las funciones inherentes a su cargo, sin que el mismo haya sido objetado por la parte demandada; instrumento notarial de referencia del cual se desprende que el inmueble para cuya adquisición se otorgó el crédito como garantía, se advierte de la fojas 059 frente y reverso de autos se encuentra descrito en los **ANTECEDENTES PRIMERO.- INMUEBLE OBJETO DE LA GARANTÍA**, bien inmueble que fue adquirido por la señora \*\*\*\*\* , por medio de los instrumentos notariales: Una fracción de **590.00 M2**, la adquirió por compraventa celebrada con la



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

señora Marcela Guadalupe Romero Rivera, por escritura pública **6,022**, del volumen **72**, de fecha **veinte de mayo de 1994**, otorgada ante la fe de la licenciada \*\*\*\*\* , Notario Adscrito a la Notaría Pública número \*\*\*\*\* de este Estado, actuando como suplente en el Protocolo de su Titular, Licenciado \*\*\*\*\* , cuyo Primer Testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo número **383**, volumen **199**, de la sección **Primera**, de fecha **22 de agosto de 1994**; y la fracción restante de **360** metros, la adquirió formando parte de un predio de mayor extensión, por compraventa celebrada con la señora María de la \*\*\*\*\* , por escritura pública **4,740**, del volumen **54**, de fecha **veintiuno de octubre de 1988**, otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Pública número \*\*\*\*\* de este Estado, cuyo Primer Testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo número **4**, volumen **168**, de la sección **Primera** de fecha **doce de diciembre de 1998**; **PREDIOS DE REFERENCIA QUE QUEDARAN FUSIONADOS** según instrumento público **2810**, del volumen **31**, de fecha **27 de diciembre de dos mil siete**, de protocolo abierto, a cargo del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Pública número \*\*\*\*\* de este Estado, se llevó a cabo la protocolización de fusión de predios, dando como resultado el anteriormente descrito, es decir, del **bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , entre callejón \*\*\*\*\* y Calle \*\*\*\*\* , Sector \*\*\*\*\* , Colonia**



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

**Pueblo \*\*\*\*\***, Ciudad de La Paz, Baja California Sur, con clave catastral \*\*\*\*\* , con superficie de 950 metros cuadrados, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de La Paz, Baja California Sur, bajo número **783**, del volumen **361** de la sección **Primera** de fecha **once de enero de dos mil ocho**.

Entonces, se tiene de lo anterior, que a todas luces le asiste la razón a la demandante, en virtud que, no se ha respetado la hipoteca otorgada a favor de la ahora actora, y se ha emitido por la autoridad demandada un certificado de libertad de gravamen número **191123**, de **fecha veinte de octubre de dos mil veinte**, visible a foja 127 frente de autos, y que ha permitido la compraventa en su conjunto del inmueble **ubicado en calle Guillermo Prieto número 4130, entre callejón Chihuahua y Calle Quintana Roo, Sector Inalapa, Colonia Pueblo Nuevo, Ciudad de La Paz, Baja California Sur, con clave catastral 101-011-042-003, con superficie de 950 metros cuadrados**, mismo bien de referencia que se originó de la fusión de dos predios, tal y como se ha argumentado con antelación, sin que se advierta de la negativa de inscripción de hipoteca que se haya realizado su anotación correspondiente (de la misma hipoteca), en razón de que la actora señala en su escrito inicial que no cuenta con garantía para recuperar el crédito otorgado a la C. \*\*\*\*\*.

Lo anteriormente cobra relevancia, toda vez que el propio Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, en los artículos 2954 y 2955 se establecen que la anotación preventiva



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla y, en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación. Por lo que aun cuando la anotación no cierre el registro y los bienes inmuebles o derechos reales anotados puedan enajenarse o gravarse, esto se hará sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación. Ello constituye para el titular del derecho real sobre el que se hizo la anotación un acto de imposible reparación, lo anterior, porque la anotación referida en cierta forma limita el derecho de propiedad del titular del bien raíz, ya que mientras dure, no podrá disponer libremente de él, sino lo hará transmitiendo las consecuencias que se deriven del juicio en el que se decretó, es decir, que podrá disponer de su bien, pero con las limitaciones que los numerales 2954 y 2955 aludidos imponen a los nuevos adquirentes, consistentes en responder con el bien lo que se resuelva en el juicio. Ello constituye una violación a un derecho sustantivo cuya afectación no será susceptible de repararse aun cuando el titular obtuviera sentencia favorable y se cancele la anotación, ya que no se le podría restituir de la afectación de que fue objeto por el tiempo en que estuvo en vigor la medida, puesto que tal afectación en el disfrute de la garantía durante ese tiempo quedó irreparablemente consumada.

Preceptos legales de referencia que a lo que interesan es lo siguiente:

***“Artículo 2954.- La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación,***



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

*cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.*

*En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo anterior podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2765.*

*En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en el "Boletín Oficial del Gobierno del Estado" para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna ley en que se establezca que no es necesario este requisito.*

**Artículo 2955.- Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.**

De lo anterior se tiene que la anotación registral, al ser susceptible de generar daños y perjuicios al propietario, sí exige la exhibición de garantía para su otorgamiento, siendo así que la anotación correspondiente es apta o no para evitar que se defrauden derechos de tercero o se realicen actos que puedan dificultar la ejecución de la sentencia que llegue a conceder la protección constitucional. De proceder la medida, el pago de los derechos que conforme a la legislación correspondiente deban cubrirse (por la anotación preventiva y su cancelación posterior) estará a cargo del solicitante; finalmente, aquella medida tendrá vigencia hasta que quede firme la resolución que ponga fin al juicio.





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

En tales condiciones, es evidente que con su actuar la autoridad demandada infringe los derechos fundamentales de la actora, pues como ha quedado expuesto, la autoridad demandada no se ciñó a lo exclusivamente expuesto en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, habida cuenta que como refiere en su negativa de inscripción de hipoteca a favor de la demandante, no fundamenta ni motiva como es que el bien inmueble inscrito bajo registro **783**, del volumen **361**, de fecha 18 (sic) de enero de dos mil ocho, salió de la esfera jurídica de la Señora \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*, en fecha nueve de octubre del dos mil dieciocho, es decir, la autoridad no se pronuncia respecto al procedimiento llevado a cabo para que el inmueble multicitado en la presente resolución y que fuera otorgado en garantía hipotecaria se dejó libre respecto de la fusión de predios bajo la inscripción **783**, del volumen **361**, de la sección **primera**, de fecha **once de enero de dos mil ocho**, que reportaban con ello un gravamen, de cuyos antecedentes registrales su primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de La Paz, Baja California Sur, bajo el número de inscripción **833**, del volumen **185**, de la sección **segunda**, los cuales la propia demandante refiere y acredita con la copia certificada del protocolo de la escritura pública número **74,315**, del volumen **1,205**, de fecha **once de febrero del dos mil ocho**, y que se robustece de manera clara con la copia certificada de la **sentencia definitiva** de fecha **seis de junio del dos**



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

mil doce, relativa al **Juicio Especial Hipotecario número 302/2011**, promovido por el apoderado general para pleitos y cobranzas de \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , y como nuevo acreedor la ahora demandante \*\*\*\*\* , derivado de la Cesión Onerosa de Derechos Litigiosos y de Crédito, celebrado con la primera institución bancaria antes mencionada, personalidad reconocida en el juicio hipotecario número **41/2015**, tal y como consta de las pruebas documentales de referencia que obra visible a fojas 49, 069 a la 080, mismas que se les otorga valor probatorio pleno, en términos del artículo 53, párrafo primero, fracción I, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, en relación con los artículos 275, 286, párrafo primero, fracción II, 324 y 399, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, de aplicación supletoria en la materia, de conformidad al segundo párrafo, del artículo 1º, de la legislación de la materia antes mencionada; de ahí que los antecedentes ofertados y exhibidos por la demandante y que fueron puestos a la vista de la demandada, la negativa emitida por la autoridad no se encuentra fundada ni motivada conforme a los hechos y pruebas analizadas en el cuerpo de la presente sentencia.

Luego, es de advertirse que a todas luces la propia demandada al emitir la resolución impugnada lo hace contrario a lo que establece el propio numeral 2940 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, mismo que a la letra dice:



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

*“Artículo 2940.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.”*

Precepto legal antes transcrito, el cual efectivamente se refiere a la cancelación tanto de inscripciones y anotaciones, la que podrá realizarse ya sea por consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas o por orden judicial, sin embargo, es preciso reiterar que la petición primigenia hecha el veintitrés de julio de dos mil veinte, consistió en la solicitud de inscripción de Hipoteca a favor de la demandante, y que al respecto no hubo pronunciamiento favorable por parte de la autoridad, en el sentido de que la autoridad le estableciera fundada y motivadamente el por qué se encontraba imposibilitada para realizar la inscripción solicitada menos aún por qué el multicitado bien inmueble había salido de la esfera jurídica de la C. \*\*\*\*\* , si el mismo se encontraba en garantía hipotecaria de manera previa, o si se había cancelado alguna anotación, entre la pluralidad de probables motivos.

Es por todo lo anterior, que al haberse revelado que la resolución impugnada contiene una indebida fundamentación y motivación, se configura el incumplimiento de uno de los elementos y requisitos de validez establecido en la fracción V del artículo 8 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y los Municipios de Baja California Sur, consistente en la obligación de que todo acto de autoridad



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

debe estar fundado y motivado.

En conclusión, esta Segunda Sala encontró **FUNDADOS** los conceptos de impugnación señalados en el escrito de demanda, y en consecuencia, con fundamento en el artículo 59 fracción II en relación al artículo 60 primer párrafo de la fracción III de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, se **DECLARA LA NULIDAD DEL ACTO IMPUGNADO**, consistente en la resolución contenida en el oficio número **SFyA/DRPPC/LPZ/1234/2020**, emitida el tres de julio de dos mil veinte, por la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, para el efecto de que con libertad de jurisdicción emita una nueva, en el que se realice lo siguiente:

- Resolver fundada y motivadamente respecto a la solicitud de inscripción de la Hipoteca otorgada a favor de la nueva acreedora actual demandante institución bancaria denominada \*\*\*\*\* , derivada del Contrato de Apertura de crédito Simple con Garantía Hipotecaria, bajo escritura pública número **74,315, del volumen 1,205**, de fecha **once de febrero del dos mil ocho**, en la cual a la **C. \*\*\*\*\***, se le otorgo un crédito por la cantidad de **\$593,500.00 (quinientos noventa y tres mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional)** en el que establezca el tipo de asiento efectivamente registrado (inscripción o anotación preventiva), y en consecuencia determine si procede o no de conformidad a lo dispuesto en los artículos correspondientes del



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, así como del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur.

- Realice pronunciamiento respecto a la procedencia o no de la solicitud hecha por la demandante con el escrito presentada el **veintitrés de marzo de dos mil veinte**, consistente en la inscripción en la **Sección Primera** de la Hipoteca constituida a favor \*\*\*\*\* del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* entre callejón \*\*\*\*\* y Calle \*\*\*\*\* Sector \*\*\*\*\* Colonia \*\*\*\*\* Ciudad de La Paz, Baja California Sur, con clave catastral \*\*\*\*\* con superficie de **950 metros cuadrados**, y se coteje con el que se encuentra registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en esta Ciudad Capital, bajo la inscripción número **308**, del **volumen 186**, de la **Sección Segunda**, antecedentes registrales de la hipoteca constituida por \*\*\*\*\* como garantía del crédito otorgado por \*\*\*\*\* en el Contrato de Apertura de crédito Simple con Garantía Hipotecaria, bajo escritura pública número **74,315**, del **volumen 1,205**, de fecha **once de febrero del dos mil ocho**, en la cual a la **C. \*\*\*\*\***, se le otorgo un crédito por la cantidad de **\$593,500.00 (quinientos noventa y tres mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional)**.



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO:** DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.

**EXPEDIENTE NÚMERO:** 063/2020-LPCA-II.

En el entendido que, una vez haya quedado firme la presente sentencia, correrán los plazos que cuenta la autoridad demandada para su cumplimiento, de conformidad a lo establecido en los artículos 60, 61 y 64 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

**QUINTO:** Por su parte, se procede al estudio de las pretensiones solicitadas por el actor, consistente en lo siguiente:

1. Se declare la nulidad de la resolución impugnada emitida por la autoridad demandada para dar respuesta en cuanto a la falta de inscripción de la hipoteca otorgada a su favor y que se niega inscribir la demandada.
2. Que se dé debida solución al problema planteado realizando la inscripción de la hipoteca otorgada a su favor o en su defecto la autoridad demandada o le cubra los daños y perjuicios ocasionados por su omisión al inscribir la hipoteca que le fue otorgada y permitir que el inmueble saliera de la esfera jurídica de la C. \*\*\*\*\*.

Una vez analizadas estas, se advierte que con los efectos determinados en la presente sentencia se cumplen parcialmente las pretensiones referidas, toda vez que se ordenó la emisión de una nueva resolución, pero en esta se deberá resolver si procede o no lo solicitado por el demandante, ya que del análisis de las constancias que obran



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

dentro del presente expediente, consistentes en la solicitud primigenia<sup>4</sup> y la resolución impugnada<sup>5</sup>, no son suficientes para tener por acreditado ante esta Segunda Sala el derecho subjetivo para condenar a la autoridad demandada, condena consistente en ordenar la inscripción de la hipoteca a favor de la ahora actora o se le cubra los daños y perjuicios ocasionados por omisión de la demandada al inscribir la hipoteca que le fue otorgada y permitir que el inmueble saliera de la esfera jurídica de la C. \*\*\*\*\*. Lo anterior, tomando en consideración que es el actor quien tiene la obligación de probar el derecho subjetivo que pretende le sea reconocido o se haga efectivo, lo que en la especie no aconteció. Sirviendo de sustento para arribar a la anterior determinación el primer párrafo del artículo 47 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, así como, de manera supletoria, lo establecido en el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, que a la letra dicen:

***“Artículo 47.- El actor que pretende se reconozca o se haga efectivo un derecho subjetivo, deberá probar los hechos de los que deriva su derecho y la violación del mismo, cuando ésta consista en hechos positivos y el demandado de sus excepciones...”***

***Artículo 278. El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”***

Sirviendo de apoyo a lo anterior, lo establecido en la jurisprudencia VI.3o.A J/38 con número de registro 180515, visible en página 1666, Tomo XX, Septiembre de 2004, Tribunales de Circuito, Novena Época,

<sup>4</sup> Visible en fojas 098 a 101 del expediente.

<sup>5</sup> Visible en fojas 095 a 096 del expediente.



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:

***“PRUEBA, CARGA DE LA, EN EL JUICIO FISCAL. De conformidad con el artículo 81 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en los juicios fiscales por disposición del artículo 5o., segundo párrafo, del Código Fiscal de la Federación, al actor corresponde probar los hechos constitutivos de su acción y al reo (demandado) los de sus excepciones. Por tanto, cuando en el juicio fiscal exista necesidad de aportar alguna prueba para dilucidar un punto de hecho, tocará a la parte interesada en demostrarlo gestionar la preparación y desahogo de tal medio de convicción, pues en ella recae la carga procesal, y no arrojarla al tribunal con el pretexto de que tiene facultades para allegarse de los datos que estime pertinentes para conocer la verdad. De otra forma, se rompería el principio de equilibrio procesal que debe observarse en todo litigio.***

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEXTO CIRCUITO.**

*Revisión fiscal 96/2002. Administrador Local Jurídico de Puebla Norte. 20 de junio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Antonio Pescador Cano. Secretario: José Guerrero Durán.*

*Amparo directo 199/2002. Alejandro Maldonado Rosales. 12 de septiembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Rojas Fonseca. Secretario: Víctor Martínez Ramírez.*

*Amparo directo 27/2003. Inmobiliaria Erbert, S.A. 20 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: María del Pilar Núñez González. Secretario: Carlos Márquez Muñoz.*

*Revisión fiscal 201/2003. Administradora Local Jurídica de Puebla Sur. 22 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: María del Pilar Núñez González. Secretario: Sergio Armando Ruz Andrade.*

*Revisión fiscal 101/2004. Administrador Local Jurídico de Puebla Norte. 12 de agosto de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: María del Pilar Núñez González. Secretaria: Mercedes Ortiz Xilotl.”*

Por último, en vista de la trascendencia de lo aquí resuelto y de conformidad a lo facultado en el párrafo final, del artículo 76, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO:** DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.

**EXPEDIENTE NÚMERO:** 063/2020-LPCA-II.

California Sur, esta Segunda Sala estima pertinente ordenar notificar de manera personal a la demandante y por oficio a las autoridades demandadas, con testimonio de la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto, no habiendo otro asunto por desahogar y con fundamento en los artículos 56, 57 y 60 fracción III de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, se:

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** Esta Segunda Sala es **COMPETENTE** para tramitar y resolver en definitiva el presente juicio, de conformidad al considerando **PRIMERO** de esta resolución.

**SEGUNDO: NO SE SOBRESEE EL PRESENTE JUICIO,** por los fundamentos y motivos expuestos en el considerando **TERCERO** de esta resolución.

**TERCERO: SE DECLARA LA NULIDAD** de la resolución impugnada, para los efectos precisados en la última parte del considerando **CUARTO** de esta resolución.

**CUARTO:** La parte demandante **NO ACREDITÓ EL DERECHO SUBJETIVO**, y en consecuencia, **NO SE CONDENA A LA AUTORIDAD DEMANDADA**, conforme a lo asentado en el considerando **QUINTO**.

**QUINTO: NOTIFÍQUESE** personalmente a la parte demandante y por oficio a la autoridad demandada con testimonio de la presente resolución, de conformidad al penúltimo párrafo del considerando **QUINTO** de la presente resolución.



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 063/2020-LPCA-II.**

Así lo resolvió y firma el Licenciado **Ramiro Ulises Contreras Contreras, Magistrado Instructor de la Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur**, ante el Licenciado **Érick Omar Chávez Barraza**, Secretario de Estudio y Cuenta con quien actúa y da fe. **Doy fe.**

--- Dos Firmas ilegibles.-----

--- Esta Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28, 29 fracciones III y IV, 106, 112 fracción III, 113 Y 119 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur; artículos 1 y 3, fracciones VIII y IX, de la Ley de Protección de datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Baja California Sur; así como, el Lineamiento Séptimo fracción I y Lineamiento Trigésimo Octavo fracciones I y II, y Cuadragésimo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, para la Elaboración de Versiones Públicas; indica que fueron suprimidos de la versión pública de la presente sentencia el nombre de las partes y el de los terceros ajenos a juicio. Información considerada legalmente como confidencial, por actualizar lo señalado en dichos supuestos normativos.-----