



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.**

En la ciudad de La Paz, Baja California Sur, a diecinueve de junio del dos mil veinte, y **VISTOS** los autos para resolver en definitiva el Juicio de Nulidad contenido en el expediente registrado bajo el número **039/2019-LPCA-I**, promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , seguido en contra de la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**; la suscrita Magistrada de esta Primera 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 Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, procede a emitir sentencia definitiva en los siguientes términos:

#### **RESULTANDOS:**

I. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, el trece de junio de dos mil diecinueve, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , presentó demanda de nulidad en contra de la resolución contenida en el oficio número **SFyA/DRPPyC/1427/2019**, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, emitida por la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, por medio del cual resolvió la petición presentada el veinte de noviembre de dos mil dieciocho, consistente en la solicitud de cancelación de una anotación preventiva,

así como la expedición en copia certificada del oficio que ordenó dicha inscripción (visible en fojas 002 a 015).

II. Con acuerdo de veinte de junio de dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el escrito precisado en el punto que antecede, admitiéndose la demanda y sus anexos, registrándose el número de expediente **039/2019-LPCA-I**, teniéndose por exhibidas para los efectos a que haya lugar, las documentales en original y copia simple, consistentes el primero en el escrito de fecha 18 de noviembre de 2018, así como el suscrito por la ahora demandante y oficio SFyA/DRPPyC/1427/2019, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, atendiendo a lo dispuesto por la fracción III del artículo 21 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, ordenándose notificar y correr traslado de la demanda (visible en fojas 016 a 017).

V.- Con proveído de dos de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvieron por recibidos ante la Oficialía de Partes de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, el treinta de agosto de dos mil diecinueve, el escrito suscrito por la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, con el cual formuló contestación a la demanda instaurada en su contra, así como y anexos exhibidos, ordenándose el traslado de ley a la parte demandante (visible en fojas 098 a 099).

VI.- Por acuerdo del veintiuno de enero de dos mil veinte, en virtud que no existían pruebas o cuestiones pendientes que desahogar, así como por un escrito presentado en la Oficialía de



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.**

Partes de este Tribunal, en fecha dieciséis de enero de dos mil veinte, suscrito por el apoderado legal de la parte demandante, 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 126).

**VII.-** Por acuerdo de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte, con el estado de autos, se advirtió que transcurrió el plazo de los cinco días señalados para que las partes formularan alegatos, sin que alguna de ellas lo hubiera realizado, haciéndose constar que en esa misma fecha, se presentó escrito por el autorizado legal de la parte demandante, determinando esta Sala, no ha lugar a lo solicitado de tenerlo presentando Alegatos, toda vez que el plazo para ello, feneció previo a su presentación, por consiguiente, se determinó emitir sentencia definitiva en el presente asunto dentro del plazo establecido en la ley de la materia (visible en foja 127).

#### **CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO: Competencia.** Esta Primera 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, 15 y 35 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, artículos 9 y 19 fracciones IV, X y XX del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, es plenamente competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio de conformidad a los artículos 1, 56, 57, 60 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

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

Consistente en la resolución contenida en el oficio número **SFyA/DRPPyC/1427/2019<sup>1</sup>**, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, emitida por la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, con el que diera contestación a la solicitud de cancelación de anotación preventiva que afecta bienes inmuebles de la demandante, quedó debidamente acreditada 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, en virtud de que la parte actora acompañó a su escrito de demanda original de la resolución impugnada.

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

Estas se analizan a petición de parte o de oficio, por ser cuestiones de orden público y de estudio preferente.

---

<sup>1</sup> Visible en fojas 009 a 013 del expediente.



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDADO:   DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.

EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.

Por cuanto a la manifestación realizada por la parte demandada, a juicio de esta Primera Sala, resulta **INOPERANTE**, en virtud de que como se advierte de ella, únicamente se constriño a señalar la configuración de la causal de improcedencia citando la fracción V del artículo 14 Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, sin que 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 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 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



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.**

*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 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 RECURRENTES 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 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 Primera 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.

---

<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, 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.”





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.**

Previo a lo antes señalado es preciso señalar que, en atención al principio de economía procesal, esta Primera 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:

**“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** marcado como **PRIMERO** manifiesta que es ilegal la resolución impugnada y le causa agravio, porque la autoridad demandada al emitirla, incorrectamente se refirió respecto a la figura de “prescripción negativa”, siendo eso inaplicable al caso concreto, aunado a que no atendió lo que establece el artículo 2945 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, referente a que las anotaciones preventivas caducan a los tres años de su fecha, manifestando que dicho precepto no establece que se deba esperar a la conclusión del procedimiento de origen para determinar la procedencia de la cancelación.

Asimismo, agrega que la autoridad demandada fue omisa en proporcionar todos los datos de la anotación preventiva que solicitó cancelar, pues si bien es cierto refiere advertir que el oficio fue emitido por el entonces Juez Mixto de Primera Instancia de la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, no se advierte el número de expediente, juzgado y naturaleza del procedimiento del que emana, lo deja en estado de indefensión para poder promover en el procedimiento de origen, refiriendo no ser parte del procedimiento jurisdiccional del que derivó la anotación, ya que adquirió la propiedad de los inmuebles el veintisiete de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el veintiocho de junio de mil novecientos noventa.



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.**

En el concepto marcado como **SEGUNDO** la demandante manifestó que la autoridad demandada al emitir la resolución impugnada fue omisa en pronunciarse respecto a la petición hecha consistente en la expedición de copia certificada del oficio número 018/984, de fecha doce de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, girado por el entonces Juez Mixto de Primera Instancia de la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur (hoy Juzgado Primero de Primera Instancia del Ramo Civil y Familiar de dicha ciudad), que ordenara la anotación materia de la solicitud de cancelación.

Solicitando que se revoque el acto impugnado, para que se emita uno nuevo en el que se ordene la cancelación de la anotación preventiva, así como la expedición de la copia certificada en mención.

**En la contestación de demanda**, la autoridad demandada sostuvo la legalidad de la resolución impugnada, manifestando la imposibilidad de atender a la cancelación planteada por el demandante, en virtud de que si bien es cierto las inscripciones realizadas ante dicha institución tienen efectos meramente declarativos, también lo es que acceder a lo solicitado se contravendría el derecho de audiencia del que cuenta a quien se le otorgó a su favor la inscripción a cancelar, la cual únicamente pudiera efectuarse por consentimiento de las partes o que lo ordenara la autoridad judicial, de conformidad a lo establecido en 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.

1. La demandante presentó el veinte de noviembre de dos mil dieciocho, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, solicitud de cancelación de una anotación preventiva derivada del oficio número **018/984** (precisado por la autoridad en la resolución impugnada como número 018/1984), de fecha doce de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, emitido por el Juez Mixto de Primera Instancia de la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, que afecta a los bienes inmuebles identificados como **a)** lote 5 del lote 9 – A de la subdelegación de Santa Catarina con clave catastral (al tiempo de su inscripción) 4-01-014-0083, con superficie de 1,035.50 m<sup>2</sup>; y **b)** lote 6 de la manzana 9-A, con clave catastral (al tiempo de su escrituración) 4-01-014-0084, con superficie de 2,394.55 m<sup>2</sup>, fundando su petición primordialmente en lo establecido en el artículo 2945 del Código Civil estatal (visible en fojas 014 a 015).

2. Con oficio número **SFyA/DRPPyC/1427/2019**, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, la **DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, determinó que no era procedente la cancelación de la anotación solicitada, señalando que esta debía ser precisada y ordenada por el juzgador que conoció de la causa y dio origen a la anotación citada, fundándolo en diversos artículos del Código Civil estatal, Código de Comercio en vigor y del Reglamento que rige dicha institución registral.

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

En tal virtud, una vez analizados los argumentos expuestos por las partes, así como las constancias que obran dentro del presente expediente, a juicio de esta Primera Sala, los conceptos de impugnación vertidos por la demandante resultaron **FUNDADOS**, al



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.

EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.

haberse revelado que la resolución impugnada dentro del oficio número **SFyA/DRPPyC/1427/2019**, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, emitida por la autoridad demandada es imprecisa en determinar el tipo, así como el alcance del asiento registral derivado del oficio **018/1984** (indebida fundamentación y motivación); asimismo, se advierte que al resolverlo, la autoridad fue omisa en atender la solicitud de la copia certificada del oficio ahí indicado.

Por cuanto al concepto de impugnación señalado como **PRIMERO**, la demandante refiere que cuando solicitó la cancelación de la anotación preventiva, ya habían transcurrido en demasía los tres años que establece el artículo 2945 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, el cual dice:

***“Artículo 2945.- Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.***

***La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.***

(Énfasis propio)

Del artículo transcrito, y de lo peticionado se advierte que el demandante se refería a la cancelación de la anotación preventiva por caducidad de la misma, al respecto, se desprende que para que resulte debe haber pasado el lapso de tres años desde la fecha de su asiento, y que refirió la parte demandante haber transcurrido en exceso, tomando en cuenta la fecha que fue ordenado en relación con la

solicitud de cancelación, sin embargo, esta Sala resolutoria considera que dicha contabilización se dejara de lado por el momento, pues resulta apremiante esclarecer respecto a qué tipo de asiento es el que se pretende cancelar, ya sea una inscripción o una anotación preventiva, toda vez que se advirtieron diferencias entre lo solicitado por el demandante, lo resuelto y lo contestado por la demandada, los cuales se expondrán a continuación.

En primer término, es preciso señalar la variación en los actos o contratos susceptibles de registro ya sea para inscripción o anotación preventiva, de conformidad a lo establecido en los artículos 2952 y 2953 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, que dicen:

**“Artículo 2952.-** *Se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad:*

*I.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;*

*II.- La constitución del patrimonio de familia;*

*III.- Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;*

*IV.- La condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I y II del artículo 2215;*

*V.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2770;*

*VI.- La escritura constitutiva de las sociedades civiles y la que las reforme;*

*VII.- La escritura constitutiva de las asociaciones y la que las reforme;*

*VIII.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada;*

*IX.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan alguno de los efectos mencionados en la fracción I;*

*X.- Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador;*

*XI.- En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo.*

*XII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;*

*XIII.- El testimonio de las informaciones ad perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles; y*

*XIV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.*

*En los casos previstos en las fracciones X y XI de este artículo, se tomara razón del acta de defunción del autor de la herencia.*



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.

EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.

**Artículo 2953.-** *Se anotarán preventivamente en el Registro Público de la Propiedad:*

*I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;*

*II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;*

*III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;*

*IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;*

*V.- Los títulos presentados al Registro Público de la Propiedad y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;*

*VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2763;*

*VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;*

*VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público de la Propiedad; y*

*IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras leyes."*

Lo anterior cobra relevancia, toda vez que el propio Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, en los artículos 2938 y 2939 le ha dado un trato diferenciado en cuanto a la extinción de los asientos registrales, pues la inscripción exclusivamente podrá extinguirse por: cancelación; o registro de transmisión de dominio o derecho real a favor de otra persona. Mientras que las anotaciones preventivas podrán extinguirse por: cancelación; caducidad; o conversión en inscripción.

En ese sentido, se reitera que lo petitionado por la demandante desde la solicitud primigenia mediante el escrito presentado el veinte de noviembre de dos mil dieciocho, consiste en la cancelación de una anotación preventiva señalando la extinción por caducidad, al considerar que transcurrió en demasía el tiempo de tres años que refiere el artículo 2945 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano

de Baja California Sur.

En cambio, respecto a la resolución impugnada, emitida el treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, por la autoridad demandada, en la cual resolvió negar la cancelación de la anotación, señaló que no podía realizarlo ella, ya que solamente lo precisaría y ordenaría el juzgador o autoridad que conoció del asunto, pues es quien pudiera determinar si procede o no dicha caducidad, fundando su determinación entre otras disposiciones con los artículos 1140, 1141, 1145, 1163, 1164, 1181, 2940, 2941, 2942, 2943, 2945, 2946 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur<sup>4</sup>; así como los artículos 1039, 1040 y 1042 del Código de Comercio en vigor<sup>5</sup>.

Del análisis de lo anterior, se advierte que la autoridad demandada esencialmente fundó la negativa con base en lo establecido

---

<sup>4</sup> **Artículo 1140.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.

**Artículo 1141.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

**Artículo 1145.-** La prescripción negativa aprovecha a todos, aun a los que por sí mismos no pueden obligarse.

**Artículo 1163.-** La prescripción negativa se verificará por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley.

**Artículo 1164.-** Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

**Artículo 1181.-** El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.

**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.

**Artículo 2941.-** Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

**Artículo 2942.-** La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.

**Artículo 2943.-** Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;

II.- Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;

III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2230; y

VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurridos dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido con el objeto de dar impulso procesal al juicio correspondiente.

**Artículo 2945.-** Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

**Artículo 2946.-** Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.”

<sup>5</sup> **Artículo 1039.-** Los términos fijados para el ejercicio de acciones procedentes de actos mercantiles, serán fatales, sin que contra ellos se dé restitución.

**Artículo 1040.-** En la prescripción mercantil negativa, los plazos comenzarán a contarse desde el día en que la acción pudo ser legalmente ejercitada en juicio.

**Artículo 1042.-** Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día que se haga; en el de renovación desde la fecha del nuevo título; y si en él se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.”





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.**

el artículo 2940 del código civil en comento, 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 veinte de noviembre de dos mil dieciocho, consistió en la solicitud de cancelación de la anotación preventiva por configuración de la caducidad, que establece el artículo 2945 del Código mencionado, y que al respecto no hubo pronunciamiento por parte de la autoridad, en el sentido de que la autoridad le estableciera fundada y motivadamente el porqué no procedía dicha prerrogativa, ya fuera que lo que pretendía cancelar como una anotación preventiva, en realidad fuera una inscripción (en la cual no procede la caducidad), o que del análisis del lapso transcurrido, todavía no se hubiera cumplido con el tiempo establecido, entre la pluralidad de probables motivos.

Tomando en cuenta que para las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, sí procede la figura de caducidad, por el sólo transcurso del tiempo, produciendo la extinción del asiento respectivo, de conformidad a lo establecido en los artículos 2939 en relación con el artículo 2945 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, sirviendo de sustento a lo anterior, la jurisprudencia PC.I.C. J/97 C (10a.), número de registro 2020936, Décima Época, Plenos de Circuito, en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 72, Noviembre de 2019, Tomo II, página 991, que dice lo siguiente:

**“ANOTACIÓN REGISTRAL PREVENTIVA DEL EMBARGO. EL ARTÍCULO 3035 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, QUE PREVE SU CANCELACIÓN POR CADUCIDAD, NO VIOLA EL DERECHO DE AUDIENCIA PREVIA.**

*La anotación preventiva del embargo no es constitutiva de derechos, sino declarativa de un derecho que emanó de un procedimiento judicial en el que aquél continúa vigente, por lo que no es factible pedir a la autoridad registral que dé vista al solicitante de la anotación registral del embargo de que éste será cancelado (por caducidad), porque además de que dicha anotación sólo limita temporalmente la disposición del bien inscrito y la cancelación es sólo un asiento más, se está frente a un acto de molestia, ya que no surgen a la vida jurídica derechos diferentes a los actos que dieron origen a la anotación, por lo que en este tipo de actos no opera la figura de la audiencia previa, la cual es aplicable para los actos privativos, máxime que dentro del procedimiento del que emana el embargo sí se puede pedir nuevamente su registro ante la autoridad registral o promover el juicio de amparo. Además, desde que el enjuiciante solicita la anotación del embargo tiene conocimiento de que está frente a un asiento temporal, pues el mismo artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México establece que éste tiene una vigencia de tres años, pues la anotación preventiva debe sujetarse al plazo fijado en ese precepto, el cual puede prorrogarse en dos o más ocasiones por dos años en cada caso y al no hacerlo opera el supuesto previsto en la norma, es decir, el de cancelación de la anotación del embargo, por caducidad, en consecuencia el artículo 3035 citado, no viola el derecho de audiencia previa.*

**PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

*Contradicción de tesis 16/2019. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Cuarto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 1 de octubre de 2019. Mayoría de doce votos de los Magistrados María del Carmen Aurora Arroyo Moreno, Jaime Aurelio Serret Álvarez, Paula María García Villegas Sánchez Cordero, Ethel Lizette del Carmen Rodríguez Arcovedo, Fortunata Florentina Silva Vásquez, Roberto Ramírez Ruiz, María del Refugio González Tamayo, Marco Polo Rosas Baqueiro, Martha Gabriela Sánchez Alonso, Fernando Rangel Ramírez, José Rigoberto Dueñas Calderón y Manuel Ernesto Saloma Vera. Disidentes: Eliseo Puga Cervantes, Gonzalo Arredondo Jiménez y Alejandro Sánchez López (presidente), quienes formulan voto particular. Ponente: Roberto Ramírez Ruiz. Secretaria: Brenda Castillo Muñoz.*

*Tesis y criterio contendientes:*

*Tesis I.4o.C.28 C (10a.), de título y subtítulo: "ANOTACIONES REGISTRALES PREVENTIVAS. LA NORMATIVA DE SU CANCELACIÓN OMITE LA AUDIENCIA PREVIA, PERO EL REGISTRADOR PUEDE INSTRUMENTARLA.", aprobada por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 21 de marzo de 2014 a las 11:03 horas, y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 4, Tomo II, marzo de 2014, página 1592, y*



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.**

*El sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo en revisión 213/2018.*

*Esta tesis se publicó el viernes 08 de noviembre de 2019 a las 10:19 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 11 de noviembre de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.*

Asimismo, del análisis de la resolución impugnada y en relación a lo manifestado en la contestación de demanda, valoradas desde las reglas de la lógica, de la sana crítica y de la experiencia, se advierte en esencia que la autoridad sustenta la negativa de lo peticionado, aduciendo que en caso de haber accedido a ello, se hubiera vulnerado el derecho de audiencia de la persona a cuyo favor se encuentra dicho asiento, refiriéndose a la cancelación de una inscripción y a los requisitos que establece el artículo 2949 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, que se refieren a las inscripciones de hipotecas, resultando evidente la variación de la contestación de la demanda con lo resuelto en la resolución impugnada, en donde de igual manera negó la cancelación pero de una anotación, y sin que en dicha resolución le hubiera corregido lo peticionado o motivado en ese sentido, siendo discrepante el asiento solicitado a cancelar, con lo determinado en la resolución impugnada y lo sostenido en la contestación de demanda.

Aunado a lo anterior, de la resolución impugnada en el presente juicio, se advierte que la negativa de cancelación se fundó con los artículos 1140, 1141, 1145, 1163, 1164 y 1181 del Código Civil estatal, así como, en los artículos 1039, 1040 y 1042 del Código de Comercio vigente, que se refieren a la figura de prescripción negativa, llamada así

a la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento en determinado tiempo, que no encuentra cabida en el asunto en concreto, toda vez que para las inscripciones realizadas ante el Registro Público de la Propiedad no se contempla la figura de prescripción que refiere la autoridad, aunado a que una vez hecho el asiento producen efectos meramente declarativos ante terceros, acorde a lo establecido en el artículo 2918 del Código Civil en comentario<sup>6</sup>.

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 debe estar fundado y motivado.

Por cuanto al **SEGUNDO** concepto de impugnación, la demandante señaló la ilegalidad de la resolución impugnada materia del presente juicio, refiriendo que no le fue atendida íntegramente su solicitud y específicamente la expedición de copia certificada del documento que ordenó la afectación a los bienes inmuebles.

Por su parte, la autoridad demandada al dar contestación a la demandada refirió que dicho derecho se encontraba intocado, para que en el momento que se apersonara ante ella, pero previo su respectivo pago de derechos, para recibir dicha copia en comentario.

---

<sup>6</sup> “**Artículo 2918.**- Las inscripciones de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos.”



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.**

Al respecto, del análisis de la resolución impugnada, resulta evidente que la autoridad demandada no se pronunció respecto a la solicitud de copia certificada planteada en el escrito presentado el veinte de noviembre de dos mil dieciocho, así como de lo manifestado por la propia autoridad demandada en su escrito de contestación de demanda, en el que acepta no haberlo manifestado, resultando patente el incumplimiento al derecho de petición contenido en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos<sup>7</sup>, referente a que toda promoción o solicitud presentada ante una autoridad, debe ser atendida por esta de forma definitiva y concluyente, haciéndoselo del conocimiento al peticionario, lo que en la especie no aconteció.

Solicitud de expedición de copia certificada del oficio número **018/1984**, de fecha doce de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, emitido por el Juez Mixto de Primera Instancia de San José del Cabo, Baja California Sur, del que deriva la anotación preventiva materia de la cancelación solicitada, motivo por el cual, a juicio de esta Primera Sala, en caso de que la autoridad demandada determine procedente su expedición, se estima que resultaría esencial para la defensa del peticionario, pues es en dicho documento en el que se contienen los datos primordiales del registro que refiere afectar su propiedad, aunado a que en caso de cumplir con los requisitos para su expedición, la autoridad registral tiene la obligación de expedirla una vez pagados los derechos correspondientes por parte del solicitante, de conformidad a lo establecido en el artículo 2911 del Código Civil para el Estado Libre y

---

<sup>7</sup> *“Artículo 8.- Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.”*

Soberano de Baja California Sur<sup>8</sup>, en relación con el artículo 81 fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur<sup>9</sup>.

En conclusión, esta Primera 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/DRPPyC/1427/2019**, emitida el treinta y uno de mayo, 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 cancelación del asiento hecha por el demandante el veinte de noviembre de dos mil dieciocho, 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 Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, así como

---

<sup>8</sup> **“Artículo 2911.-** El registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro, y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados. También tiene obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.”

<sup>9</sup> **“Artículo 81.-** La autoridad registral tendrá la obligación de expedir constancias y certificaciones, previo pago de los derechos correspondientes, respecto de:  
I.- De las inscripciones, anotaciones o cancelaciones que figuren en los folios reales electrónicos del Registro Público que corresponda, y  
II.- Las relacionadas con la existencia o no de asientos relativos a los bienes que se indiquen.”



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.**

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 veinte de noviembre de dos mil dieciocho, consistente en la expedición de copia certificada del oficio número **018/1984**, de fecha doce de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, emitido por el Juez Mixto de Primera Instancia de la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur; y en caso de resultar procedente, señale el procedimiento para el pago de los derechos correspondientes, a efecto de la debida obtención.

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. Declarar la nulidad de la resolución impugnada, para efecto de que la autoridad emita una nueva en donde se ordene la cancelación de la anotación preventiva.

2. Se expida a su favor la copia certificada solicitada del oficio **018/984** (señalado por la autoridad como 018/1984), de fecha doce de enero de mil novecientos ochenta y cuatro.

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 dentro del presente expediente, consistentes en la solicitud primigenia<sup>10</sup> y la resolución impugnada<sup>11</sup>, no son suficientes para tener por acreditado ante esta Primera Sala el derecho subjetivo para condenar a la autoridad demandada, condena consistente en ordenar la cancelación del asiento registral, así como la expedición de la copia certificada. 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...”***

---

<sup>10</sup> Visible en fojas 014 a 015 del expediente.

<sup>11</sup> Visible en fojas 009 a 013 del expediente.





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

DEMANDADO:   DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.

EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.

**“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, 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 California Sur, esta Primera Sala estima pertinente ordenar notificar por oficio a la autoridad demandada con testimonio de la presente resolución, así como por medio de lista publicada en los estrados de este Tribunal a la parte demandante, derivado de lo ordenado en el proveído de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, con fundamento en el artículo 73 de la ley de la materia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 57 y 60 fracción III de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Esta Primera 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.



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

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

**DEMANDADO: DIRECTORA DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA  
CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE No. 039/2019-LPCA-I.**

**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 por medio de lista publicada en los  
estrados de este Tribunal a la parte demandante y por oficio a la  
autoridad demandada con testimonio de la presente resolución.

Así lo resolvió y firma **Angélica Arenal Ceseña, Magistrada  
adscrita a la Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur**, ante Alejandro Collins Rivera,  
Secretario de Estudio y Cuenta con quien actúa y da fe. **Doy fe.**

Dos firmas ilegibles.

*Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por 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.*

---