

Silao de la Victoria, Guanajuato, a 2 dos de julio de 2020 dos mil veinte.

## ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **1641/1ªSala/18** promovido por \*\*\*\*\*, por conducto de su apoderada legal \*\*\*\*\*, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

## ANTECEDENTES

**PRIMERO. Promoción de la demanda.** Por escrito presentado en este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 23 veintitrés de octubre de 2018 dos mil dieciocho, «\*\*\*\*\*, por conducto de su apoderada legal \*\*\*\*\*, promovió proceso administrativo señalando como acto impugnado el siguiente:

«...la cancelación del gravamen (hipoteca) que se encontraba constituido sobre el inmueble identificado como el folio real \*\*\*\*\* inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de Salamanca, Guanajuato, mediante la solicitud \*\*\*\*\*de fecha 13 de junio de 2017, con la cual se canceló la hipoteca constituida a favor de mi representada mediante solicitud \*\*\*\*\*de fecha 3 de noviembre del 2010...»

La parte actora hizo valer como pretensiones: **1)** La nulidad de la cancelación de la hipoteca otorgada en virtud de la solicitud \*\*\*\*\*de fecha 13 trece de junio de 2017 dos mil diecisiete.

**SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo.** Mediante auto de fecha 26 veintiséis de octubre de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo por acreditada la personalidad de la apoderada legal de la parte actora y se

admitió la demanda; se ordenó correr traslado de ella a la autoridad demandada y se le emplazó para que diera contestación a la misma.

Asimismo, se ordenó correr traslado al tercero con un derecho incompatible con la pretensión de la actora para que manifestara lo conveniente a sus intereses.

En relación con la solicitud de suspensión a efecto de que la autoridad registral reactivara de forma provisional la inscripción de hipoteca cancelada, se negó, en tanto la suspensión no es jurídicamente procedente cuando la pretensión es que se otorgue efecto constitutivo de derechos; no obstante, **se concedió** a efecto de mantener las cosas en el estado en que se encuentran hasta en tanto se dicte la sentencia, esto es, para que no se hagan movimientos registrales en el folio real \*\*\*\*\* con la finalidad de evitar perjuicios a la parte actora.

Se admitieron las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas en su escrito inicial de demanda; se le tuvo por señalando abogado autorizado y correo electrónico para recibir notificaciones.

En proveído de fecha 11 once de enero de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a la \*\*\*\*\*, **Registradora Pública de la Propiedad y del Comercio, del partido judicial de Salamanca, Guanajuato**, por contestando la demanda en tiempo y forma, por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas; por designando abogado autorizado y señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

Asimismo, se tuvo a \*\*\*\*\* por no haciendo manifestación alguna en su carácter de tercero con un derecho incompatible con la pretensión del actor.

Finalmente, al no existir pruebas pendientes de desahogo, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos, la que tendría verificativo en el despacho de esta Primera Sala.

Legalmente citadas las partes, el 13 trece de febrero de 2019 dos mil diecinueve, fue celebrada la audiencia de alegatos, mismos que fueron presentados por la parte actora, no así por las demás partes.

El 02 dos de mayo de 2019 dos mil diecinueve, se dictó sentencia en el presente proceso administrativo.

El 11 once de junio de 2019 dos mil diecinueve, sin que se hubiere interpuesto medio de impugnación alguno, causó ejecutoria la sentencia dictada el 02 dos de mayo de 2019 dos mil diecinueve, y se requirió de la autoridad demandada el cumplimiento de la misma.

Mediante auto de 10 diez de julio de 2019 dos mil diecinueve, la autoridad demandada informó respecto del cumplimiento de la sentencia y se dio vista a la parte actora para que expresara lo conveniente a sus intereses.

Conforme con el acuerdo de 21 veintiuno de octubre de 2019 dos mil diecinueve, se dejó insubsistente el emplazamiento realizado a \*\*\*\*\*, así como todo lo actuado con posterioridad, y se ordenó emplazar a juicio a \*\*\*\*\* como tercero con derecho incompatible, lo anterior en cumplimiento a la sentencia dictada el 16 dieciséis de octubre de 2019 dos mil diecinueve, por el Juzgado Décimo de Distrito en el Estado, dentro del Amparo número \*\*\*\*\*. En tal virtud, se ordenó correr

traslado al tercero indicado con la demanda promovida, para que diera contestación a la misma.

En proveído dictado el 19 diecinueve de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, se dio cuenta con el oficio \*\*\*\*\*, de fecha 8 ocho de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, suscrito por la Secretaria del Juzgado Décimo de Distrito en el Estado de Guanajuato, mediante el cual indicó que dicho órgano jurisdiccional no está en condiciones de proporcionar algún domicilio para realizar el emplazamiento a \*\*\*\*\*.

Dado que mediante circunstanciada de fecha 23 veintitrés de octubre de 2019 dos mil diecinueve, la actuario adscrita a la Coordinación de Actuarios de este Tribunal; hizo constar la imposibilidad de llevar a cabo la notificación encomendada en auto de fecha 21 veintiuno de octubre de 2019 dos mil diecinueve, esta Sala ordenó el emplazamiento del tercero con derecho incompatible por medio de edictos a costa de la parte actora.

Por auto de 6 seis de febrero de 2020 dos mil veinte, se tuvo al tercero con derecho incompatible, \*\*\*\*\* por emplazado a través de edictos publicados por dos veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en el de mayor circulación en el territorio estatal, el 13 trece y 14 catorce de enero de 2020 dos mil veinte, así como en los Estrados de este Tribunal.

En razón de lo anterior, y habiendo transcurrido el término de 10 diez días hábiles para que diera contestación a la demanda promovida, **se le tuvo por no realizando manifestación alguna**, así como los estrados de este Tribunal para recibir notificaciones.

Por último, en virtud de no haber pruebas pendientes por desahogar, se citó a las partes a la audiencia de alegatos, la que tendría verificativo en el despacho de esta Primera Sala.

**TERCERO. Audiencia final del proceso.** Legalmente citadas las partes, el **17 diecisiete de febrero de 2020 dos mil veinte**, fue celebrada la audiencia de alegatos, mismos que fueron presentados por la parte actora, no así por las demás partes.

### CONSIDERANDO

**PRIMERO. Competencia.** Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo, de conformidad con los artículos 81 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 2, 7, fracción I, inciso a), y 11, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato<sup>1</sup>, vigente en el momento en que inició el trámite del presente proceso; así como por lo previsto en los numerales 1, fracción II, y 249 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**SEGUNDO. Existencia del acto impugnado.** Se acredita con la boleta de resolución de fecha 13 trece de junio de 2017 dos mil diecisiete, correspondiente a la solicitud \*\*\*\*\*y código de verificación \*\*\*\*\* (foja 47); a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con los ordinales 48, fracción VIII, 78, 121, 114, 127, 128

---

<sup>1</sup>Vigente a partir del día 21 veintiuno de junio de 2017 dos mil diecisiete, mediante decreto número 196, y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, cuarta parte, en fecha 20 veinte de junio de 2017 dos mil diecisiete, conforme a sus transitorios primero y segundo.

y 129 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en relación con los diversos ordinales 3, fracción XIII, y 4 de la Ley sobre el uso de Medios Electrónicos y Firma Electrónica para el Estado de Guanajuato y sus Municipios; y 2, fracción VI, y 55 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato.

Ilustra lo anterior, por símil o analogía, la tesis con el rubro y texto siguiente:

**«DOCUMENTO ELECTRÓNICO. SI CUENTA CON CADENA ORIGINAL, SELLO O FIRMA DIGITAL QUE GENERE CONVICCIÓN EN CUANTO A SU AUTENTICIDAD, SU EFICACIA PROBATORIA ES PLENA.** De conformidad con el artículo 210-A del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquier otra tecnología, constituye un medio de prueba que debe valorarse conforme a las reglas específicas contenidas en el propio precepto y no con base en las reglas generales aplicables a las copias simples de documentos públicos o privados impresos. Así, para establecer la fuerza probatoria de aquella información, conocida como documento electrónico, debe atenderse a la fiabilidad del método en que se generó, comunicó, recibió o archivó y, en su caso, si es posible atribuir su contenido a las personas obligadas e, igualmente, si es accesible para su ulterior consulta. En congruencia con ello, si el documento electrónico, por ejemplo, una factura, cuenta con cadena original, sello o firma digital que genere convicción en cuanto a su autenticidad, su eficacia probatoria es plena y, por ende, queda a cargo de quien lo objete aportar las pruebas necesarias o agotar los medios pertinentes para desvirtuarla.»<sup>2</sup>

Énfasis añadido.

---

<sup>2</sup> Décima Época Registro: 2015428 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 47, Octubre de 2017, Tomo IV Materia(s): Común Tesis: XXI.1o.P.A.11 K (10a.) Página: 2434

Más aun cuando la referida documental pública no fue controvertida por partes en relación con las su existencia y contenido.

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

Conforme a lo establecido por el artículo 261 en íntima vinculación con el diverso numeral 262, ambos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por cuestiones de orden público, previo al estudio de fondo del asunto, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los preceptos normativos antes citados.

En el caso concreto no se invocó la existencia de alguna causal de improcedencia o sobreseimiento, por lo que al no advertirse oficiosamente alguna que impida el análisis de fondo de la presente causa administrativa, quien resuelve determina no decretar el sobreseimiento del presente proceso administrativo, ya que en la especie no se actualiza ninguna de las hipótesis normativas previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**CUARTO. Argumentos de las partes.** No se transcribirán los conceptos de impugnación expuestos por el impetrante, ni aquellos esgrimidos por la autoridad encausada tendientes a controvertir su eficacia.

Ello, toda vez que los principios de exhaustividad y congruencia en la sentencia se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a debate, se estudian y se les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad expuestos, de conformidad con lo señalado en la jurisprudencia del rubro:

«CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN».<sup>3</sup>

**QUINTO. Estudio de los conceptos de impugnación.** Para un mejor entendimiento del asunto, se estima conveniente señalar los antecedentes del acto impugnado, mismos que se advierten del análisis a las constancias de autos, como a continuación se expone:

(a) Mediante escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha 28 veintiocho de octubre de 2010, ante el titular de la notaría pública número 27 veintisiete, del partido judicial de Celaya, Guanajuato, \*\*\*\*\*, Sociedad Anónima de Capital Variable<sup>4</sup>, entidad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada, otorgó apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria a \*\*\*\*\*, Sociedad Anónima de Capital Variable. Dentro de las garantías otorgadas, se constituyó hipoteca sobre el bien inmueble registrado bajo el número de folio real \*\*\*\*\*, propiedad de \*\*\*\*\*.<sup>5</sup>

(b) El 22 veintidós de mayo de 2012 dos mil doce, \*\*\*\*\*, donó en forma pura y simple el bien inmueble de su propiedad, registrado bajo el folio real \*\*\*\*\*, en favor de \*\*\*\*\*.

<sup>3</sup> Novena Época, Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Tesis: 2a./J.58/2010, Página: 830.

<sup>4</sup> Se precisa que a la fecha de la apertura de crédito, que dio lugar al otorgamiento de la garantía hipotecaria, cuya cancelación de inscripción registral se analiza, la parte actora tenía la denominación de \*\*\*\*\*, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., conforme la escritura constitutiva \*\*\*\*\*, de fecha 18 dieciocho de abril del año 2007 dos mil diete, perteneciente al protocolo de la notaría pública número 38 treinta y ocho en el partido judicial de Celaya, Guanajuato; dicha empresa modificó su denominación social a «\*\*\*\*\*», S.A. de C.V., conforme se hizo constar en el escritura pública \*\*\*\*\*, de fecha 28 veintiocho de marzo de 2017 dos mil diecisiete, otorgada ante la fe de la Titular de la notaría pública número 47 cuarenta y siete el partido judicial de Celaya, Guanajuato.

<sup>5</sup> Información que se desprende de la constancia registral con número de folio \*\*\*\*\*, presentada por la parte actora en copia certificada; documento visible en la foja 119 del sumario en que se actúa.

(c) Con número de solicitud \*\*\*\*\*, el 13 trece de junio de 2017 dos mil diecisiete, a petición de \*\*\*\*\*, se canceló por caducidad, la solicitud la inscripción efectuada el 3 tres de noviembre de 2010 dos mil diez, al haberse actualizado el supuesto contenido en los artículos 2531, fracción III, 2535, 2536-A y 2536-B, todos del Código Civil para el Estado de Guanajuato.<sup>6</sup>

Precisado lo anterior, y por cuestión de método, se precisa que el estudio de los conceptos de impugnación se abordará de forma diversa a la que fueron expuestos por la accionante.

Ello, tiene sustento en la tesis de jurisprudencia bajo el rubro:

**«CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.** El artículo 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.»<sup>7</sup>

<sup>6</sup> La información contenida en los incisos b y c, se aprecia en el certificado de historia registral con número de solicitud \*\*\*\*\*, de fecha 29 veintinueve de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, con código de verificación \*\*\*\*\*, aportado por la autoridad demandada, al que se le concede valor probatorio pleno, en términos de lo que señalan los artículos 48, fracción VIII, 78, 121, 123, 114, 127, 128 y 129 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en relación con los diversos ordinales 3, fracción XIII, y 4 de la Ley sobre el uso de Medios Electrónicos y Firma Electrónica para el Estado de Guanajuato y sus Municipios; y 2, fracción VI, y 55 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato y la citada tesis con número de registro **2015428**.

<sup>7</sup> Novena Época; Registro: 167961; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Febrero de 2009; Materia(s): Común; Tesis: VI.2o.C. J/304; Página: 1677.

Así, conforme con el concepto de impugnación identificado como **segundo**, mediante el cual en lo medular la impetrante se duele del estado de indefensión que le procuró la autoridad demandada, al no haberle otorgado intervención alguna, previo a determinar la procedencia de la cancelación solicitada.

Por su parte, la autoridad demandada no efectuó pronunciamiento alguno sobre el particular, dado que se limitó a la aceptación de los hechos narrados en la presente resolución.

Por lo tanto, el señalamiento es cierto, y le asiste la razón a la inconforme, en razón de lo siguiente:

De lo indicado por la accionante, se advierte que el motivo de inconformidad es la falta de intervención en el procedimiento por el cual se resolvió la cancelación del asiento registral por el que se constituyó en favor de la actora una garantía hipotecaria, hecho con el cual considera vulnerada su garantía de audiencia.

Para ello, se hace necesario traer al análisis los motivos y fundamentos indicados por la autoridad, en la cancelación de inscripción registral efectuada, lo cual es de la siguiente literalidad:

«SOLICITUD: \*\*\*\*\*-----  
 REGISTRADO EL DÍA 13 DE JUNIO DEL 2017 CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 2531, FRACCIÓN III, 2536, 2536-A, 2536-B DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO DEL DECRETO 188 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO EL 10 DE JUNIO DE 2005 DOS MIL CINCO, **A SOLICITUD DE \*\*\*\*\* SE CANCELA POR CADUCIDAD** LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA BAJO LA SOLICITUD \*\*\*\*\*DE FECHA 03 (TRES) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2010 (DOS

MIL DIEZ) RELATIVA A LA APERTURA DE CRÉDITO, EN VIRTUD DE HABERSE ACTUALIZADO EL SUPUESTO CONTENIDO EN LOS PRECEPTOS CITADOS.»<sup>8</sup>

El énfasis es propio.

De la anterior transcripción y lo vertido por la autoridad demandada en su contestación, se advierte que efectivamente no se concedió a la parte actora el derecho de audiencia previa a determinar la privación de los derechos derivados de la inscripción registral que fue cancelada.

Para el análisis de la anterior afirmación, se estima necesario puntualizar la naturaleza de dicha garantía; al respecto, es orientadora la tesis de jurisprudencia que se transcribe a continuación:

«**AUDIENCIA, CÓMO SE INTEGRA ESTA GARANTÍA.** De entre las diversas garantías de seguridad jurídica que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destaca por su primordial importancia, la de audiencia previa. Este mandamiento superior, cuya esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumplan con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados. Dichas formalidades y su observancia, a las que se unen, además, las relativas a la garantía de legalidad contenida en el texto del primer párrafo del artículo 16 constitucional, se constituyen como elementos fundamentales útiles para demostrar a los afectados por un acto de autoridad, que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y anárquico sino, por el contrario, en estricta observancia del marco jurídico que la rige. Así, con arreglo en tales imperativos, todo procedimiento o juicio ha de estar supeditado a que en su desarrollo se observen, ineludiblemente, distintas etapas que configuran la garantía formal de audiencia en favor de los gobernados, a saber, que el afectado tenga conocimiento de la iniciación del procedimiento, así como de la cuestión que habrá de ser objeto de debate y de las

---

<sup>8</sup> La anterior transcripción es visible en la foja 184 ciento ochenta y cuatro, correspondiente al certificado de historia registral aportado por la autoridad demandada, con número de solicitud \*\*\*\*\*, de fecha 29 veintinueve de noviembre de 2018 dos mil dieciocho.

consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite, que se le otorgue la posibilidad de presentar sus defensas a través de la organización de un sistema de comprobación tal, que quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla, y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones; que cuando se agote dicha etapa probatoria se le dé oportunidad de formular las alegaciones correspondientes y, finalmente, que el procedimiento iniciado concluya con una resolución que decida sobre las cuestiones debatidas, fijando con claridad el tiempo y forma de ser cumplidas.»

El subrayado es añadido.

Del planteamiento invocado, se extrae que los principios fundamentales de legalidad y seguridad jurídica, descansan en el cumplimiento de la garantía de audiencia. Y dicha garantía además, tiene presupuestos a colmarse a efecto de estar en posibilidad que la misma fue otorgada al particular.

Dichos presupuestos consisten en los siguientes pasos:

1. Hacer del conocimiento del gobernado, el inicio del procedimiento, la cuestión que habrá de ser objeto de debate y de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite.
2. Otorgarle la oportunidad de presentar sus defensas a través de la organización de un sistema de comprobación donde quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla, y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones.
3. Que una vez agotada la etapa probatoria se le dé oportunidad de formular las alegaciones correspondientes.

4. Que el procedimiento iniciado concluya con una resolución que decida sobre las cuestiones debatidas.

Estos presupuestos constituyen a su vez **formalidades esenciales del procedimiento**, por lo que con la finalidad de contar con un acto administrativo jurídicamente válido, éste debe ser expedido de conformidad con las formalidades del procedimiento administrativo, lo que establezcan los ordenamientos jurídicos aplicables y en su defecto, por lo indicado en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Lo anterior, conforme lo prescribe la fracción VIII del artículo 137 de la codificación en cita, como elementos de validez.

Ahora bien, no escapa a este juzgador que los numerales invocados por la autoridad en la determinación por la que se procedió a cancelar el asiento registral que describía la hipoteca constituida en favor de la accionante, no establecen en forma expresa el cumplimiento de las acciones descritas. Sin embargo, debe considerarse que el respeto irrestricto a la garantía constitucional de audiencia y consecuentemente a las formalidades esenciales del procedimiento, tienen como finalidad la protección del particular ante cualquier acto privativo.

Por acto privativo, debe entenderse el que produce como efecto la disminución, menoscabo o supresión definitiva de un derecho del gobernado, y en ese tenor, deben cumplir en forma previa a su determinación los requisitos precisados en el artículo 14 de la Carta Magna, consistentes en la existencia de un juicio seguido ante un tribunal previamente establecido, que cumpla con las formalidades

esenciales del procedimiento y en el que se apliquen las leyes expedidas con anterioridad al hecho juzgado.<sup>9</sup>

En el mismo sentido, se destaca que en relación con el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, la Corte Interamericana ha sostenido mediante jurisprudencia, en relación con el debido proceso, que es el conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales a efecto de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado, adoptado por cualquier autoridad pública, sea administrativa, legislativa o judicial, que pueda afectarlos.<sup>10</sup>

Por lo anterior, es dable concluir que con anterioridad a la emisión de la determinación que la autoridad encausada efectuó en relación con la solicitud hecha por \*\*\*\*\*, debió conceder a la accionante la oportunidad de alegar lo conveniente a sus intereses, con el cumplimiento de las formalidades esenciales del procedimiento, previo a la privación del derecho constituido en su favor, consistente en la inscripción registral en la que se asentó la constitución de la garantía hipotecaria sobre el inmueble que describe el folio real \*\*\*\*\*, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el municipio de Salamanca, Guanajuato. Ello, con independencia de que el Código Civil para el Estado de Guanajuato, donde se encuentra instituida la figura de cancelación de las inscripciones registrales por caducidad no contempla procedimiento alguno, en tanto el cumplimiento a la

---

<sup>9</sup> Dicho señalamiento se extrae de lo indicado en la tesis de jurisprudencia P./J. 40/96, cuyo rubro es «**ACTOS PRIVATIVOS Y ACTOS DE MOLESTIA. ORIGEN Y EFECTOS DE LA DISTINCION**», y número de registro 200080, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

<sup>10</sup> Cuadernillo de Jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, número 12 «Debido Proceso»; Caso Ruano Torres y otros Vs El Salvador. Fondo, Reparaciones y Costa. Sentencia de 5 de octubre de 2015. Serie C No. 303, página visible en la liga <http://www.corteidh.or.cr/sitios/libros/todos/docs/debidoproceso-2017.pdf>, fecha de consulta, 29 veintinueve de abril de 2019 dos mil diecinueve.

garantía constitucional descrita, tiene como finalidad salvaguardar el derecho fundamental de audiencia de los gobernados.

Por lo que conforme a los artículos 1, 14, 16 y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es dable que la cancelación de la inscripción registral de la hipoteca cumpla con el debido proceso y la garantía de audiencia, como derechos mínimos irrestrictos del justiciable.

Lo anterior encuentra apoyo en la jurisprudencia y la tesis que se citan a continuación:

**«AUDIENCIA. SI SE OTORGA LA PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL RESPECTO DE UNA LEY POR SER VIOLATORIA DE ESA GARANTÍA, LA AUTORIDAD FACULTADA PARA EMITIR UN ACTO PRIVATIVO PODRÁ REITERARLO SI LLEVA A CABO UN PROCEDIMIENTO EN EL QUE CUMPLA LAS FORMALIDADES ESENCIALES, AUN CUANDO PARA ELLO NO EXISTAN DISPOSICIONES DIRECTAMENTE APLICABLES.** Si se toma en cuenta que el fin que persiguió el Constituyente a través de la garantía de audiencia fue el de permitir que los gobernados desplieguen sus defensas antes de que las autoridades modifiquen en forma definitiva su esfera jurídica, y no el de impedir que éstas ejerzan las facultades que les fueron conferidas para cumplir con los fines que constitucional o legalmente se les encomendaron, se concluye que cuando se declara la inconstitucionalidad de una disposición de observancia general por no prever un procedimiento en el que antes de la emisión de un acto privativo se respeten las formalidades esenciales a que se refiere el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en acatamiento del fallo protector, la respectiva autoridad administrativa o jurisdiccional podrá reiterar el sentido de su determinación, siempre y cuando siga un procedimiento en el que el quejoso pueda ejercer plenamente su derecho de audiencia. Ello es así, porque el efecto de la protección constitucional no llega al extremo de impedir el desarrollo de la respectiva potestad, pues permite a la autoridad competente purgar ese vicio antes de su ejercicio, brindando al quejoso la oportunidad de defensa en la que se acaten las referidas formalidades; sin que obste a lo anterior la circunstancia de

que no existan disposiciones directamente aplicables para llevar a cabo el referido procedimiento, pues ante ello, al tenor del párrafo cuarto del mencionado precepto constitucional, la autoridad competente deberá aplicar los principios generales que emanen del ordenamiento respectivo o de uno diverso que permitan cumplir con los fines de la garantía citada.»<sup>11</sup>

«CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE UNA HIPOTECA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LOS ARTÍCULOS 2531, FRACCIÓN III, 2535, 2536-A Y 2536-B DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, AL PERMITIRLA POR CADUCIDAD, SIN DAR INTERVENCIÓN AL TITULAR DEL DERECHO INSCRITO PARA QUE MANIFIESTE LO QUE A SU INTERÉS CONVenga, TRANSGREDEN EL DERECHO FUNDAMENTAL DE AUDIENCIA. En términos de los artículos 2531, fracción III, 2535, 2536-A y 2536-B del Código Civil para el Estado de Guanajuato, la cancelación de las inscripciones de hipotecas puede hacerse, entre otros supuestos, por caducidad. Dicha figura jurídica opera por el simple transcurso del tiempo y el registrador puede hacer la cancelación de oficio, a petición de parte o de terceros. De acuerdo con lo anterior, el referido ordenamiento permite la cancelación de la inscripción sin otorgar intervención al interesado en su subsistencia, esto es, autoriza afectar el derecho registrado a favor de determinada persona, sin que el titular tenga la oportunidad de intervenir en el trámite de cancelación. Por tanto, los numerales citados transgreden el derecho fundamental de audiencia, al no prever la posibilidad de que, previo a cancelar por caducidad el asiento registral, el titular del derecho inscrito manifieste lo que a su interés convenga, en su caso, ofreciendo las pruebas con las cuales pueda demostrar que no operó esa figura jurídica, o bien, que el plazo se interrumpió o suspendió.»<sup>12</sup>

Por lo tanto, este juzgador advierte **fundado** el segundo concepto de impugnación enderezado por la parte actora, en tanto la autoridad demandada al advertir que la solicitud de cancelación del asiento registral tenía como consecuencia inmediata la privación de un derecho constituido en favor de un tercero, debió desde luego, respetar su derecho a la audiencia previa y por lo tanto, instaurar en su favor las

<sup>11</sup> Tesis: 2a./J. 16/2008; fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; instancia: Segunda Sala; Novena Época, Tomo XXVII, Febrero de 2008, página 497, registro: 170392.

<sup>12</sup> Tesis: XVI.1o.A.T.15 K (10a.); fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 3, página 1607, registro: 2004162.

formalidades esenciales del procedimiento, antes de emitir la determinación que constituye el acto combatido en el presente proceso administrativo, pues no hacerlo así, generó el estado de indefensión del particular.

En virtud de lo anterior, **se decreta la nulidad** de lo contenido en la boleta de resolución con número \*\*\*\*\* de fecha 13 trece de junio de 2017 dos mil diecisiete, emitida por la Registradora Pública del partido judicial de Salamanca, Guanajuato. Lo anterior, **para el efecto** de que la autoridad encausada otorgue a la parte actora la posibilidad de expresar su defensa en el desarrollo del procedimiento de cancelación de la inscripción por caducidad, respetando su garantía de audiencia previa, y una vez hecho lo anterior, emita una resolución debidamente fundada y motivada.

**SEXTO. Análisis de las pretensiones.** Toda vez que la única pretensión planteada por la parte actora en su escrito inicial de demanda es la nulidad de la cancelación de la inscripción de fecha 13 trece de junio de 2017 dos mil diecisiete, la misma se advierte satisfecha en términos de lo señalada en el considerando Quinto de la presente resolución.

Finalmente, la Registradora Pública de la Propiedad y del Comercio de Salamanca, Guanajuato, **deberá cumplimentar la condena que precede e informar sobre ello**, en un término de 15 quince días hábiles contados a partir de aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, según lo dispuesto en los artículos 321 y 322 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 298, 299 y 300, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se:

### **RESUELVE**

**PRIMERO.** Esta Primera Sala **es competente** para tramitar y resolver el presente proceso contencioso administrativo.

**SEGUNDO.** No es procedente decretar el sobreseimiento en la presente causa administrativa, acorde a lo manifestado en el Considerando Tercero de la presente sentencia.

**TERCERO.** Se decreta la nulidad de la resolución impugnada, para los efectos precisados en el Considerando Quinto de la presente resolución.

Notifíquese a las partes.

En su oportunidad procesal archívese el presente expediente como asunto concluido y dése de baja en el Libro de Registro de esta Primera Sala.

Así lo proveyó y firma el Maestro Gerardo Arroyo Figueroa, Magistrado Propietario de la Primera Sala, actuando legalmente asistido de la Licenciada Mariana Martínez Piña, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.